



TESIS

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DENGAN DASAR KUASA MUTLAK**

***THE BINDING AGREEMENT OF SALE AND PURCHASE OF LAND
RIGHTS ON THE BASIS OF ABSOLUTE POWER***

**ERNA TRI MOERHADIATI., S.H.
NIM. 140720201002**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2017**

TESIS

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DENGAN DASAR KUASA MUTLAK**

***THE BINDING AGREEMENT OF SALE AND PURCHASE OF LAND
RIGHTS ON THE BASIS OF ABSOLUTE POWER***

ERNA TRI MOERHADIATI., S.H.

NIM. 140720201002

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2017**

MOTTO

Banyak hal yang bisa menjatuhkanmu. Tapi satu-satunya hal yang benar-benar dapat menjatuhkanmu adalah sikapmu sendiri.

*Raden Adjeng Kartini**



Kartini Armin Pane, *Habis Gelap Terbitlah Terang*. (Jakarta: Balai Pustaka, 2005)
Hlm. 17

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan dengan cinta dan ketulusan hati, sebuah karya ilmiah berupa tesis ini kepada:

1. Ibunda tersayang Hj. Moerdinah Saparadi, Ibunda Khasanah, Suami tercinta Hafid Muhdlori, Anakku tersayang Amalia Zulfa Pritasari, dan Kakakku Dwi Agus Moerhadijanto yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.
2. Almamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.
3. Para pengajar penulis sejak Taman Kanak-Kanak hingga Perguruan Tinggi yang penulis sayangi dan hormati.

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DENGAN DASAR KUASA MUTLAK**

***THE BINDING AGREEMENT OF SALE AND PURCHASE OF LAND
RIGHTS ON THE BASIS OF ABSOLUTE POWER***

TESIS

Untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan dalam Program Studi
Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Jember

OLEH

ERNA TRI MOERHADIATI., S.H.

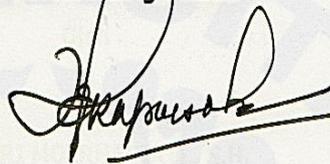
NIM. 140720201002

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2017**

PERSETUJUAN

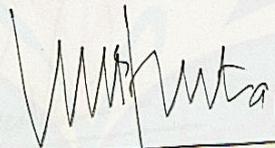
TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 3 AGUSTUS 2017

Oleh
Dosen Pembimbing Utama



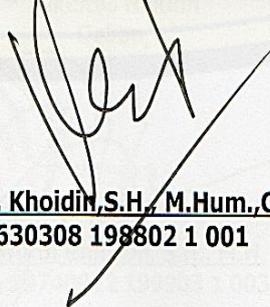
Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
NIP: 194804281985032001

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.
NIP: 197905142003121002

Mengetahui
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Jember



Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., C.N.,
NIP: 19630308 198802 1 001

PENGESAHAN

Tesis dengan judul:

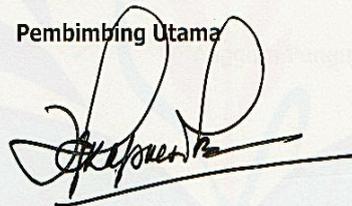
**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DENGAN DASAR KUASA MUTLAK**

***THE BINDING AGREEMENT OF SALE AND PURCHASE OF LAND
RIGHTS ON THE BASIS OF ABSOLUTE POWER***

Oleh

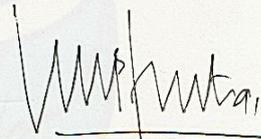
**ERNA TRI MOERHADIATI, S.H.
NIM. 140720201002**

Pembimbing Utama



**Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
NIP : 194804281985032001**

Pembimbing Anggota



**Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H.
NIP : 197905142003121002**

Mengesahkan:
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP 19740922 199903 1 003**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

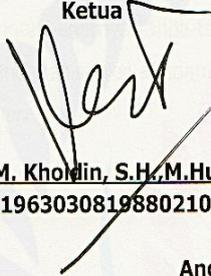
Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Jum'at
Tanggal : 2
Bulan : Juni
Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

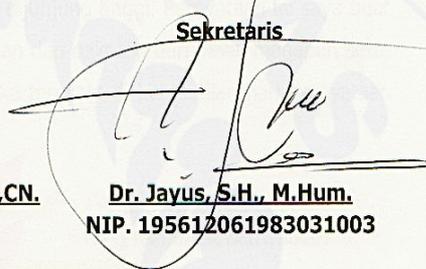
Panitia Penguji

Ketua



Prof. Dr. M. Kholdin, S.H., M.Hum., CN.
NIP. 196303081988021001

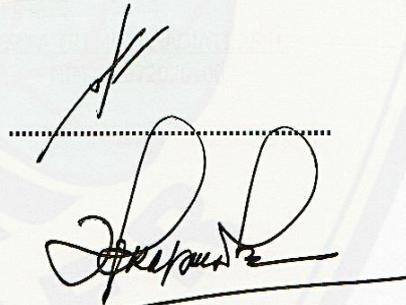
Sekretaris



Dr. Jayus, S.H., M.Hum.
NIP. 195612061983031003

Anggota Penguji

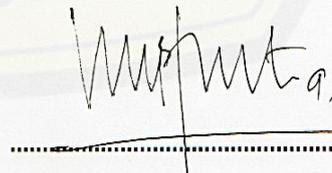
Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum.
NIP. 196506031990022001



Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
NIP : 194804281985032001



Dr. Ermanto Fahamsyah, S.H., M.H
NIP : 197905142003121002



PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini :

Nama : ERNA TRI MOERHADIATI., S.H.

NIM : 140720201002

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN DASAR KUASA MUTLAK adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan itu tidak benar.

Jember, 18 Mei 2017
Yang membuat pernyataan



ERNA TRI MOERHADIATI., S.H.
NIM. 140720201002

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT, karya akademik berupa tesis dengan judul **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Dasar Kuasa Mutlak** telah selesai. Oleh karena itu dengan segala kerendahan hati melalui lembar pengantar ini, perkenankan penulis mengucapkan terimakasih khususnya kepada para pihak yang telah memberikan dorongan dan mendampingi penulis untuk berproses menuntaskan karya akademik ini. Ucapan terimakasih sekali lagi penulis haturkan kepada yang terhormat :

1. Drs. Moh. Hasan, M.Sc. Ph. D., selaku Rektor Universitas Jember.
2. Dr. Nurul Ghufroon, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember; Dosen Pembimbing Akademik dan selaku Ketua Dosen Penguji Tesis yang dengan penuh tanggung jawab memberikan arahan, nasehat, dan bantuan secara tekun, sabar dan teliti dalam bimbingan tesis.
4. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
5. Dr. Ermanto Fahamsyah., S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
6. Dr. Jayus S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Dosen Penguji Tesis yang dengan penuh perhatian dan ketabahan dalam memberi kesempatan, dorongan, saran, serta kepercayaan dalam penyelesaian tesis.
7. Dr. Fanny Tanuwijaya, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji Tesis yang dengan penuh perhatian dan ketabahan dalam memberi kesempatan, dorongan, saran, serta kepercayaan dalam penyelesaian tesis.
8. Para Guru Besar dan Dosen FH Unej yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah kepada Penulis antara lain:

Prof. Dr. M. Arief Amrullah, SH., M.Hum., Prof. Dr. Drs. Abintoro Prakoso, S.H, M.S, Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana, SH., M.Hum., dan Prof. Dr. Dominikus Rato, SH., M.Si.,

9. Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pasca Sarjana yang senantiasa meluangkan waktu dan tenaga untuk berdiskusi bersama penulis, yang dengan penuh kesabaran dan keikhlasannya dalam memberi dorongan dan saran dalam penyelesaian tesis.
10. Ibunda tersayang Hj. Moerdinah Saparadi, Ibunda Khasanah, Suami tercinta Hafid Muhdlori, Anakku tersayang Amalia Zulfa Pritasari, dan Kakakku Dwi Agus Moerhadijanto, Bambang Eko Moerhadiono, Wahyu Moerhadi Nugroho, Moerhadi Yudo Nursetyobudi, Deki Moerhadi Prasetyo Novianto yang selalu memberikan semangat dan doa kepada penulis.
11. Teman-teman pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember; semua angkatan Pertama 2014.
12. Sahabat-sahabatku, Ibu Aries Setyowati, Yano Mahendra, Arief Firmansyah, Bu Maya, Mbak Yuli, Mbak Yuyun, Dik Sulis, Pak Edi, Bli Adi dan Dik Basith.
13. Teman-teman yang selalu mensupport penulis Verdi Marantika, Dik Yuni, Bude Endang Padminingsih, Elok Esta Buana, Dik Vina dan Dik Icha.

Semoga amal baik semuanya mendapatkan balasan setimpal oleh Allah SWT. Amin.

Jember, 18 Mei 2017

Penulis

RINGKASAN

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN DASAR KUASA MUTLAK

Pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian yang lahir dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek*, perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli hak atas tanah, yang harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut dapat dipahami bahwa telah terjadi suatu persyaratan yang belum dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah, guna mengakomodasikan kebutuhan masyarakat menyangkut pengikatan jual beli hak atas tanah sehingga membuka kemungkinan munculnya persoalan hukum. Satu diantara persoalan hukum yang muncul adalah tentang kuasa mutlak.

Tujuan dari penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji dan menganalisis Prinsip Peralihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah, untuk mengkaji dan menganalisis surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah menurut teori, hukum positif dan praktek dan untuk menyusun konsep Bentuk dan Substansi Pengaturan kedepan surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu tipe penelitian yuridis normative (*legal research*). Pendekatan masalah menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan sejarah (*historical approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder.

Hasil dari penelitian tesis ini yaitu Prinsip Peralihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yaitu untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli hak atas tanah harus memenuhi persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa kepemilikan tanah yang terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah ini seperti yang diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Menurut ketentuan di dalamnya, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, pembeli dapat mengetahui bahwa penjual adalah orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual, Secara teori surat kuasa mutlak sebagai peralihan hak atas tanah adalah sebuah surat kuasa yang tidak bisa dicabut atau ditarik kembali keberadaannya dalam upaya menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Secara hukum positif keberadaan surat kuasa mutlak harus sesuai dengan tujuan hukum. Oleh karena itu dikeluarkanlah aturan-aturan maupun batasan-batasan seperti Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dan Surat Direktur

Jendral Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 tentang ketentuan penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Secara praktek penggunaan surat kuasa mutlak bisa dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 32 PK/PDT/2012. Yang pada intinya salah satu bunyi ratio decidendi-nya "...karena kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian dan bukan merupakan suatu surat kuasa mutlak yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 ... Untuk itu, sudah seharusnya majelis hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia..." dan Asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan adalah suatu pedoman atau suatu rambu-rambu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Hal ini dirumuskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan khususnya Pasal 5 dan 6.

Saran dari tesis ini yaitu seyogyanya bagi profesi PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya selalu menggunakan asas kecermatan dan kehati-hatian sehingga prinsip syarat formil dan prinsip syarat materiil yang dibutuhkan sebagai dasar peralihan hak atas tanah terpenuhi. Seyogyanya perihal larangan terhadap penggunaan surat kuasa mutlak diatur tersendiri atau secara khusus dalam regulasi sebagai preskripsi pengaturan ke depan yang isinya, *pertama, di dalam* Surat Kuasa Mutlak sebagai Perjanjian Assecoir dapat dihindarkan perjanjian terselubung dimana persyaratan normatif atas perjanjian kuasa mutlak tersebut belum terpenuhi; *kedua*, larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah seharusnya tetap dipertahankan sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 sekaligus sebagai alternatif solusi, *ketiga*, atas pertimbangan kepastian hukum, diharapkan Putusan MARI yang amar putusannya membatalkan keberadaan surat kuasa mutlak terhadap peralihan hak atas tanah, menjadi yurisprudensi yang harus dijaga konsistensinya guna memberikan perlindungan hukum kepada pihak penjual. Seyogyanya pengaturan ke depan tentang surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah dapat memberikan penguatan menyangkut aspek substansi agar lebih komprehensif, detail dan berkepastian, aspek kelembagaan dalam hal larangan bagi pihak pihak yang membuat atau yang menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak atas tanah diberlakukan atau ditujukan kepada notaris. Sementara menyangkut sanksi, diharapkan pengaturan ke depan sanksi dimaksud meliputi sanksi administrasi, sanksi pidana dan sanksi kode etik, dengan pengaturan yang jelas dan tegas.

SUMMARY

THE BINDING AGREEMENT OF SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS ON THE BASIS OF ABSOLUTE POWER

Binding of sale and purchase is a form of agreement born from the growing legal needs in the community. The binding of the sale and purchase of land rights is an unnamed agreement, since it is not found in the terms of the agreement set out in BW, this agreement is an agreement that precedes the land purchase agreement, which must be done before the PPAT. From this it can be understood that there has been a vacuum of rules in the BW to accommodate the needs of the community regarding the binding of the sale and purchase of land rights, thus opening the possibility of the emergence of legal issues. One of the legal issues that arise is about absolute power.

The purposes of this study is to examine and release the principle of the transition of land of rights to the sale and purchase agreement of land, to examine and analyze the absolute power of attorney as the basis for the transfer of land rights according to theory, positive law and practice and to draw up the concept of form and substance an absolute power of attorney as the basis for the transfer of land rights.

The research method used in the writing of this thesis is the type of juridical normative research (legal research). The problem approach uses are statute approach, conceptual approach, case approach and historical approach. Sources of law legal used are primary and secondary materials.

The result of this thesis research are the Principle of Transfer of Land Right on Sale and Purchase Agreement of Land is to guarantee legal certainty and order, and legal protection for parties in the sale and purchase of land rights must fulfill formal requirements. Formal requirements on the object of sale and purchase of land rights in the form of land ownership related to the procedure of land rights transfer as regulated in Government Regulation no. 24 of 1997. According to the provisions therein, the sale and purchase of land shall be proven by a deed made by and in the presence of the Land Deed Official (PPAT). To ensure legal certainty and order, the process of buying and selling of land can only be done on land owned by land rights, meaning that the land is validated with proof of ownership of land rights. Thus, the buyer may know that the seller is the rightful or legally authorized person or entity to sell, Theoretically, the absolute power of attorney as the transfer of land rights is a power of attorney that cannot be revoked or withdrawn in order to control and use its land and To perform any legal acts which the law holder may legitimate. It is legally positive that the existence of the absolute powers of attorney must be in accordance with the purpose of the law. Therefore, regulations and restrictions such as the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 regarding the Prohibition on the Use of Absolute Power and the Letter of the Director General of Agrarian Affairs Number 594/1492 / AGR dated March 31, 1982 regarding the provisions of the use of power which are not included as Absolute Authority Which is prohibited in the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982. In practice the use of power of attorney can be seen in the Supreme Court Decision Number 32 PK / PDT / 2012. In essence, one of the sounds of the

decidendi ratio "... because such power is granted for the benefit of an inseparable power of attorney and not an absolute power of attorney as referred to in the Instruction of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982 .. For that reason, it should be a panel of judges reviewing the Supreme Court of the Republic of Indonesia to cancel the decision of the Court of Appeal and the decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia ... "and the Principles of the establishment of legislation is a guideline or a guideline in The establishment of good legislation. This is formulated in the Law of the Republic of Indonesia Number 12 Year 2011 on the Establishment of Legislation in particular Articles 5 and 6.

The suggestion of this thesis is that it should be for the profession of PPAT in carrying out its duties and authorities always use the principle of precision and caution so that the principle of formal conditions and the principle of material requirements required as a basis for the transfer of land rights are fulfilled. Should the matter of prohibition against the use of power of attorney is absolutely regulated separately or specifically in the regulation as prescriptions of future arrangements whose contents, firstly, in the Absolute Power of Attorney as Assecure Agreement, avoidable covert agreement where the normative requirement of the absolute power of agreement has not been fulfilled; Secondly, the prohibition on the use of absolute power of attorney as the transfer of land rights should be maintained as the instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 as well as an alternative solution, thirdly, on the consideration of legal certainty, it is hoped that the MARI Decision whose ruling nullifies the existence of the absolute power of attorney to the transfer of rights Over the land, becomes a jurisprudence that must be kept consistent in order to provide legal protection to the seller. Should the forward regulation of the absolute power of attorney as the basis for the transfer of land rights may provide reinforcement of the substance of the substance to be more comprehensive, detailed and verifiable, the institutional aspect in the case of prohibition for the party making or reinforcing the making of the absolute power of attorney over the land is enacted or intended To a notary. While concerning sanctions, it is hoped that the forward regulation of sanctions covers administrative sanctions, criminal sanctions and code ethical sanctions, with clear and unambiguous arrangements.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Prasyarat Gelar.....	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan.....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan.....	ix
Halaman Ucapan Terimakasih.....	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Summary.....	xiv
Halaman Daftar Isi	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Orisinalitas.....	9
1.6 Metode Penelitian.....	11
1.6.1 Tipe Penelitian.....	11
1.6.2 Pendekatan Masalah	12
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	14
1.6.4 Analisis Bahan Hukum.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1 Perjanjian	17

2.1.1	Pengertian Perjanjian	17
2.1.2	Syarat Sahnya Perjanjian	18
2.1.3	Unsur-unsur Dalam Perjanjian	23
2.1.4	Prinsip-Prinsip Perjanjian	23
2.1.5	Lahirnya Perjanjian	25
2.1.6	Berakhirnya Perjanjian	26
2.2	Perjanjian Pengikatan Jual Beli	32
2.2.1	Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	33
2.2.2	Unsur Pokok dalam Perjanjian Jual Beli	33
2.2.3	Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	34
2.2.4	Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	35
2.3	Konsep Surat Kuasa.....	35
2.3.1	Pengertian Kuasa	35
2.3.2	Pengertian Surat Kuasa	38
2.3.3	Jenis Kuasa	39
2.3.4	Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa	41
2.3.5	Berakhirnya Pemberian Kuasa	45
2.3.6	Konsep Kuasa Mutlak	46
2.4	Hak Atas Tanah	47
2.4.1	Pengertian Tanah	48
2.4.2	Macam-macam Hak Atas Tanah	50
2.4.3	Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah	51
2.5	Teori Keadilan	54
2.6	Teori Kepastian Hukum.....	56
2.7	Teori Kemanfaatan Hukum.....	60
BAB III	KERANGKA KONSEPTUAL.....	62
BAB IV	PEMBAHASAN.....	65
4.1	Prinsip Peralihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	65
4.1.1	Prinsip Kepastian Hukum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah	78

4.1.2	Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah	86
4.1.3	Prinsip Kepastian Hukum Tentang Harga, Luas, Lerak dan Batas Tanah.....	94
4.2	Surat Kuasa Mutlak sebagai Peralihan Hak Atas Tanah Menurut Teori, Hukum Positif dan Praktek	101
4.2.1	Surat Kuasa Mutlak Sebagai Perjanjian Assecoir	110
4.2.2	Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah	117
4.2.3	Beberapa Putusan MARI tentang Surat Kuasa Mutlak.....	120
4.3	Bentuk dan Substansi Pengaturan kedepan surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah.....	124
4.3.1	Bentuk Aturan Menurut Tata Urutan Perundang- undangan.....	128
4.3.2	Substansi Pengaturan Sesuaia Tujuan Hukum.....	132
BAB V	PENUTUP.....	137
5.1	Kesimpulan	137
5.2	Saran.....	139

DAFTAR PUSTAKA

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peranan tanah dalam pembangunan jangka panjang, bermanfaat untuk memenuhi kebutuhan manusia, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk usaha dalam kelangsungan hidupnya. Kebutuhan akan tanah ini terus meningkat, sehingga diperlukan pula jaminan terhadap aturan hukum di bidang pertanahan. Hukum tentang pertanahan diperkuat dengan adanya peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah dengan melalui jual beli yang biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.¹ Mengingat perjanjian jual beli merupakan ragam jenis perjanjian maka perjanjian jual beli itu sendiri harus tunduk pada syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga². Perjanjian jual beli ini tunduk pada beberapa asas-asas perjanjian jual beli pada umumnya yakni asas

¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Penerbit Intermasa, 1998), Hal.1

² *Ibid.* Hal.75

konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *Pacta Sunt Servanda*. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,³ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Interaksi sosial dalam perkembangan pembuatan pengikatan jual beli tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hal tersebut diartikan bahwa pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.⁴ Pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah tidak bebas untuk melakukannya tetapi terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Adanya perjanjian karena suatu hubungan hukum dengan pihak lain baik perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah secara otentik. Setiap perjanjian atau perikatan itu harus mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan. Perjanjian tentang jual beli tanah dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/PPAT bila tanah atau rumah

³ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), Hal. 29

⁴ *Ibid*, Hal.30

yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya. Perjanjian itu harus dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk ialah PPAT. Setiap perjanjian diantara seorang dan seorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Pengikatan jual beli merupakan bentuk perjanjian yang lahir dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek* yang dalam Bahasa Indonesia disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut BW, perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT.⁵ Berdasarkan uraian di atas, mengingat pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam *Burgelijk Wetboek*, dapat dipahami bahwa telah terjadi kekosongan aturan dalam BW guna mengakomodasikan kebutuhan masyarakat menyangkut pengikatan jual beli hak atas tanah sehingga membuka kemungkinan munculnya persoalan hukum. Satu diantara persoalan hukum yang muncul adalah tentang kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah surat kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Perihal kuasa mutlak hingga kini belum di atur dalam BW, sementara lahirnya kuasa mutlak

⁵ Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian*. (Jakarta: Erlangga, 2000). Hal. 5

indikasi atas kebutuhan didalam praktek menyangkut peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian diatas, mengingat kuasa mutlak belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan maka dapat dipahami telah terjadi kekosongan aturan tentang kuasa mutlak. Keadaan demikian mendorong pemerintah untuk mengisi kekosongan aturan itu dalam bentuk regulasi berupa Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dijelaskan didalam Instruksi Menteri tersebut pada bagian konsideran bahwa regulasi tersebut dikeluarkan dengan harapan dapat dilakukan pengendalian secara efektif terhadap penggunaan penguasaan dan kepemilikan tanah agar sesuai dengan asas adil dan merata, disamping untuk menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan. Karena itu, 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.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat diikuti dengan surat kuasa kepada orang lain sebagai kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan perjanjian atas nama pemberi kuasa. Adapun yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan" adalah melakukan suatu" perbuatan hukum", yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau "menelorkan" suatu "akibat hukum"⁶. Seyogyanya kata menelorkan dihapuskan, hal tersebut tanpa mengurangi dari maksud dan tujuan Prof.R. Subekti.

Pemberian kuasa yang diatur dalam BW Pasal 1792 menyebutkan bahwa

⁶ R. Subekti , *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni,1985), Hal. 41

pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan- perbuatan pengurusan. Pasal 1797 BW menyebutkan bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, namun hal tersebut tidak selalu harus patuhi. Pasal 1813 BW mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa dapat disimpangi yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa sebagai kuasa mutlak. Pengertian dapat disimpangi ini pada dasarnya mengindikasikan inkonsistensi normatif terhadap Pasal 1813 BW.

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli. Pemberian kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli, dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri⁷.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disingkat (PPJB) tanah yang memuat klausula kuasa mutlak maka si pembeli disini menerima kekuasaan dari penjual yang selanjutnya si pembeli bisa bertindak dan mempunyai kewenangan yang sama besarnya dengan pemberi kuasa (penjual) sehingga dalam pelaksanaan kuasa tersebut pembeli bisa bertindak dalam 2 (dua) kapasitas sekaligus dimana sebagai penjual maupun pembeli sendiri yang nantinya dilakukan dalam pembuatan Akta Jual Beli selanjutnya disingkat (AJB) oleh dan dihadapan PPAT.⁸ PPJB tanah bisa dimasukan sebagai kewenangan Notaris. Dimana dasar kewenangan itu terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 tahun tahun 2014 tentang jabatan notaris, yakni notaris mempunyai kewenangan dalam membuat akta

⁷ *Ibid*, Hal. 41

⁸ *Ibid*, Hal.42

yang berkaitan dengan pertanahan.

Suatu hak atas tanah dapat beralih dengan jual beli yang berakibat beralihnya suatu hak tersebut dengan instrument Akta Jual Beli. Namun dikarenakan adanya kekurangan persyaratan untuk melengkapi persyaratan peralihan hak atas tanah sebagai contoh belum dilakukan pelunasan harga kesepakatan jual beli, sertifikat masih proses roya dan proses balik nama, sehingga belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli. Mengingat hal tersebut merupakan keinginan para pihak sendiri maka para pihak membuat PPJB terlebih dahulu. PPJB atas tanah itu dibuat oleh Notaris⁹.

Pembuatan PPJB pada umumnya belum bisa dijadikan dasar bahwa hak tanahnya sudah sepenuhnya beralih pada pihak yang baru walaupun telah terjadi suatu hubungan hukum antara kedua pihak. Namun apabila dalam PPJB tersebut memuat klausula kuasa mutlak, yang memberikan hak untuk menguasai sepenuhnya terhadap objek yang diperjanjikan maka pihak pembeli bisa dikatakan sudah mempunyai hak sepenuhnya terhadap objek dalam perjanjian tersebut yaitu tanah. PPJB tanah yang memuat kuasa mutlak sebagai alat bukti tertulis secara yuridis menjelaskan keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang memuat klausula kuasa mutlak bagi para pihak yang membuatnya dan tanggung jawab notaris yang membuat akta tersebut.¹⁰

Bertitik tolak dari fakta yang ada tentang penggunaan akta kuasa mutlak terhadap jual beli tanah, yang terjadi tentang surat kuasa mutlak yaitu kasus PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Jember dengan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 K/Pdt/2011 dimana dalam

⁹ Libertus Jehani, *Op.cit*, Hal.43

¹⁰ Libertus Jehani, *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian*. (Erlangga, Jakarta. 2000). Hal.43

kasus perkara perdata antara PT. Bank Danamon Tbk Cabang Jember sebagai tergugat IV, Elok Sunaringtyas Mahanani, SH., Tergugat III, Bayu Samudra Tergugat II, Imam Wakidun Tergugat I melawan Fauzie Iskandar sebagai pengugat. Kasus ini memperkarakan objek sengketa sebidang tanah yang dijaminan sebaga jaminan hutang dari pihak penggugat. Putusan ini ada penggunaan surat kuasa mutlak yang tidak dibenarkan secara hukum bertentangan dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor : 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982, tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga dikaji tentang keberadaan surat kuasa mutlak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 278 K/Pdt/2011. Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa kuasa mutlak tidak dibenarkan secara hukum mengingat akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat III, tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat sehingga Tergugat II memperoleh hak dan padanya adalah tidak sah dan melawan hukum serta batal demi hukum. Berdasarkan pertimbangan hakim terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut dapat dipahami bahwa Akta Jual Beli Nomor 562/Tanggul/ESM/XI/2006 tertanggal 2 November 2006 yang dibuat dihadapan Elok Sunaringtyas Mahanani, SH., PPAT di Jember, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan kasus tersebut menunjukkan bahwa notaris mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, terutama berkaitan dengan klausul pemberian kuasa mutlak, yang dalam hal ini akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya. PPJB hak atas tanah dengan surat kuasa mutlak

menimbulkan beberapa penafsiran mengenai pemberian klausula kuasa mutlak tersebut, hal mana terjadi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli itu yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT yang berwenang.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis tertarik untuk mengangkat beberapa permasalahan dan membahasnya dalam bentuk tesis dengan judul "**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Dasar Kuasa Mutlak**"

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah Perjanjian pengikatan jual beli tanah telah memenuhi prinsip peralihan hak atas tanah?
2. Apa surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah menurut teori, hukum positif dan praktek?
3. Bagaimana Bentuk dan Substansi Pengaturan kedepan surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang dicapai dalam penulisan tesis ini yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Prinsip Peralihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah
2. Untuk mengkaji dan menganalisis surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah menurut teori, hukum positif dan praktek
3. Untuk menyusun konsep Bentuk dan Substansi Pengaturan kedepan surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diharapkan dari penulisan tesis ini adalah:

1. Secara teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama dalam bidang kenotariatan yang berkaitan tentang perjanjian pengikatan jual beli tanah.
2. Secara Praktis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap masyarakat tentang keabsahan yang berkaitan dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli hak atas tanah.
3. Bagi para Akademisi semoga penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sehingga keabsahan dan tanggung jawab notaris menjadi lebih jelas dan tegas.

1.5 Orisinalitas Penelitian

Penelitian tentang pengikatan jual beli dengan kuasa mutlak pernah dilakukan sebelumnya, namun penulis memaparkan dan akan membahas isu hukum atau permasalahan yang berbeda dengan penelitian sebelumnya yang ditunjukkan pada Tabel 1.1 berikut.

Tabel 1.1 Orisinalitas Penelitian

Peneliti (Tahun)	Judul	Tujuan	Hasil
Melisa Octavia Panjaitan (2013) (Jurnal Ilmu Hukum Untan Kalimantan)	Analisis Yuridis Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	untuk mengetahui tentang penggunaan kuasa mutlak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dan keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	Penggunaan kuasa mutlak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah diberikan untuk kepentingan

		yang mengandung pemberian kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris	penerima kuasa (pembeli) apabila hak-hak dari pemberi kuasa (penjual) sudah terpenuhi
Prayoto (2009) Universitas Diponegoro Semarang	Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	Untuk mengkaji dan memahami aspek hukum terhadap klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah	Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perikatan menggunakan kuasa mutlak tidak sesuai dengan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Matno (2014) (Universitas Gajah Mada Yogyakarta)	Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Memuat Klausula Kuasa Mutlak	(1) menganalisis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang memuat klausula kuasa mutlak, dan (2) tanggung jawab Notaris dalam membuatnya	Keabsahan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang memuat klausula kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris adalah sah karena pemberian kuasa tersebut hanya bersifat accesoir yang mengikuti perjanjian pokoknya

1.6 Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor penting yang menunjang suatu proses penelitian yang berupa penyelesaian suatu permasalahan yang akan diteliti terhadap aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum, dimana metode penelitian merupakan cara yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah dan jenis yang akan dihadapi. Metode penelitian hukum merupakan prosedur atau langkah-langkah yang dianggap efektif dan efisien.¹¹

Berdasarkan hal tersebut, metode yang harus digunakan dalam penelitian harus tepat agar dapat menjadi acuan yang sistematis dan terarah dalam menghasilkan suatu argumentasi, teori atau konsep baru sebagai pretesis dalam penyelesaian suatu masalah. Metode penelitian hukum normatif memiliki beberapa muatan yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum dan pengolahan serta analisis bahan hukum¹².

Sejalan dengan uraian di atas, maka sebagai pedoman dalam penulisan tesis ini digunakan metode penelitian sebagaimana tertulis dalam uraian di bawah ini.

1.6.1 Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter pretesis ilmu hukum.

¹¹ Soerjono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, (Rineka Cipta, Jakarta 2003) Hal 45

¹² Herowati Poesoko, *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012) Hal 34-35

Penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai pretesis dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.¹³

Tipe penelitian ini bersifat yuridis normatif (*legal research*), yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif.¹⁴ Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah dalam suatu penelitian hukum berfungsi sebagai cara untuk mendapatkan informasi dari berbagai aspek terhadap suatu isu hukum yang sedang dicari penyelesaiannya. Penulis dalam tesis ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*) sebagai berikut:

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang tersangkut paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Dasar dari penelitian ini adalah untuk kegiatan akademis, maka peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar ontologis suatu undang-undang. Memahami suatu kandungan filosofis dibelakang undang-undang itu akan disimpulkan makna

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2014). Hal 133

¹⁴ Herowati Poesoko, *Op Cit*, Hal 35

yang ada di dalam suatu undang-undang dengan isu yang dihadapi tanpa mengesampingkan doktrin-doktrin hukum yang selama ini sudah berkembang di masyarakat.¹⁵

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang beranjak pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dari ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan 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 dihadapi.¹⁶ Terkait dengan tesis ini merujuk pada hubungan hukum dalam hukum perdata dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam hukum perdata.
3. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah suatu pendekatan yang mengkaji beberapa kasus dikaji untuk referensi bagi suatu isu hukum. Berbeda dengan penelitian sosial, pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputuskan sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurispendensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian¹⁷.
4. Pendekatan Historis (*Historical Approach*) adalah Pendekatan yang dilakukan dalam kerangka untuk memahami filosofi aturan hukum dari waktu ke waktu, serta memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut. Cara pendekatan ini dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan pengaturan mengenai isu hukum yang dihadapi.

¹⁵ *Ibid*, Hal 134

¹⁶ *Ibid*, Hal 135-136

¹⁷ Herowati Poesoko, *Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum* (Jember Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012). Hal 38-39

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan hal penting dalam suatu penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum sekaligus memberi pretesis mengenai apa yang seharusnya dilakukan. Bahan hukum yang digunakan dalam tesis ini meliputi:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan sumber bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim¹⁸.

Bahan hukum primer dalam penyusunan tesis ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah
- 7) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278 k/Pdt/2011
- 8) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 32 PK/PDT/2012

¹⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hal 181

2. Bahan Hukum Sekunder

Mengenai bahan hukum sekunder, Peter Mahmud Marzuki, berpendapat bahwa bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku, teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹⁹

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah buku-buku teks tentang hukum yang relevan dengan isu hukum yang diangkat dan ditulis dalam tesis ini, seperti literatur-literatur dan buku-buku yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa mutlak.

1.6.4 Analisis Bahan Hukum

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah metode deduktif, yaitu berpedoman dari prinsip-prinsip dasar kemudian menghadirkan objek yang hendak diteliti, jadi bergerak dari prinsip-prinsip umum menjadi prinsip-prinsip khusus. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam penelitian hukum dilakukan dengan langkah-langkah:²⁰

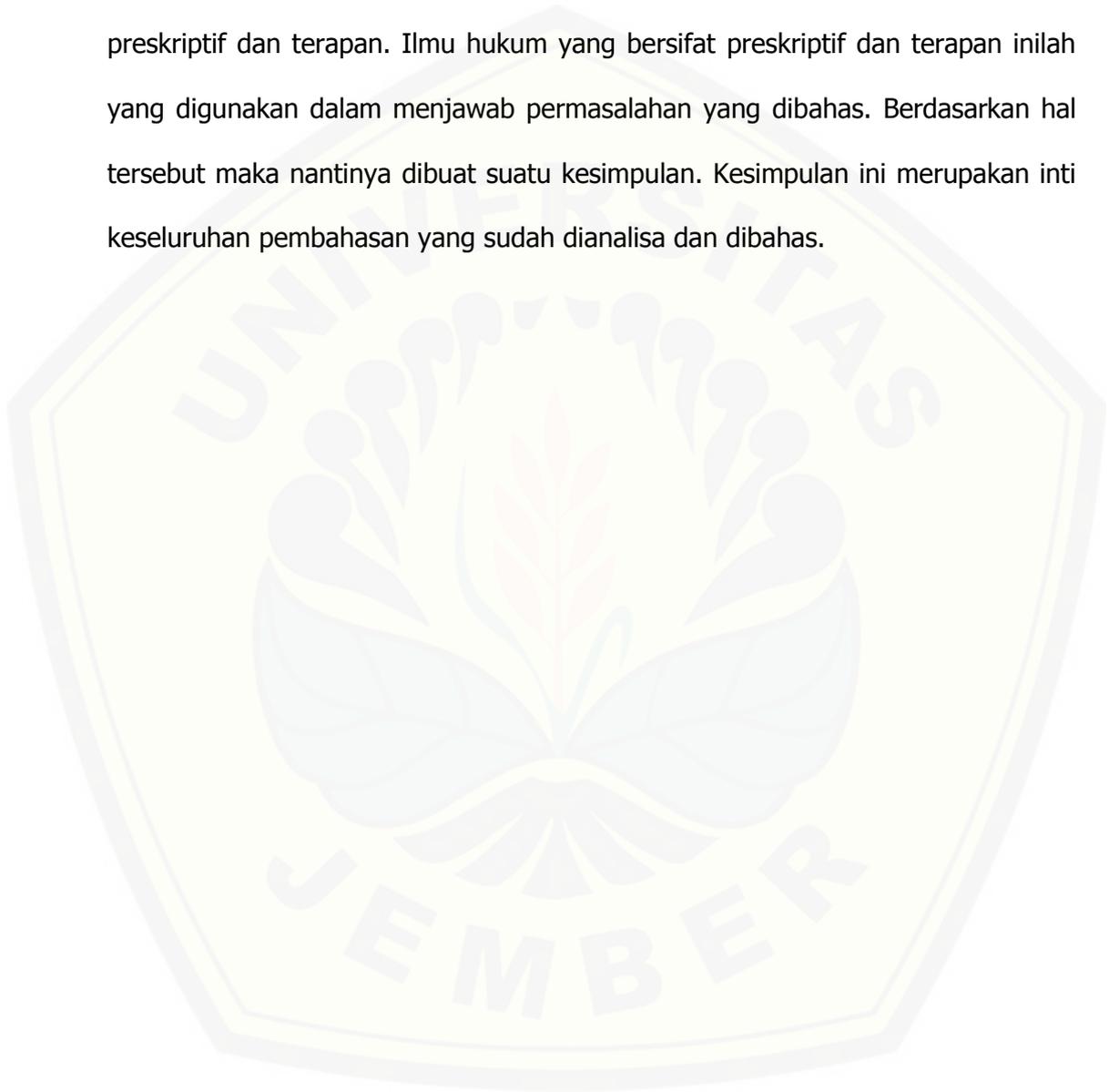
1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Mengumpulkan bahan-bahan hukum dan non hukum yang dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;

¹⁹ *Ibid*, Hal 181

²⁰ *Ibid*, Hal 213

5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Peter Mahmud Marzuki mengemukakan langkah-langkah penelitian hukum ini sesuai dengan dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum yang bersifat preskriptif dan terapan inilah yang digunakan dalam menjawab permasalahan yang dibahas. Berdasarkan hal tersebut maka nantinya dibuat suatu kesimpulan. Kesimpulan ini merupakan inti keseluruhan pembahasan yang sudah dianalisa dan dibahas.



BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perjanjian

Perjanjian dalam BW di atur dalam buku Ketiga tentang Perikatan, yaitu Pasal 1313 yang menentukan bahwa: "Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Apabila antara dua orang atau lebih tercapai suatu persesuaian kehendak untuk mengadakan suatu ikatan, maka terjadilah antara mereka suatu persetujuan. Sementara itu, Pasal 1121 BW menentukan bahwa: "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Beberapa ahli hukum memberi definisi tentang perjanjian sesuai pandangannya masing-masing. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa Perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²¹

Bachsar Mustafa, Bewa Ragawino dan Yaya Priatna memberikan definisi perjanjian sebagai berikut: perjanjian itu adalah hubungan hukum kekayaan antara beberapa pihak, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak menuntut atas suatu jasa (prestasi) sedangkan pihak lainnya (debitur) berkewajiban untuk

²¹ Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Sumur, Bandung (selanjutnya ditulis Wirjono Prodjodikoro II), Hal 11

memenuhi tuntutan tersebut (*schuld*) dan bertanggung jawab atas prestasi itu.²² Pendapat lain dikemukakan oleh Subekti dengan mengatakan bahwa: "suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal".²³ O.W Holmes berpendapat bahwa: "*The duty on keep contract in common law means a prediction that you must pay damages if you do not keep it, if you commit a tort, you are liable to pay compesatory*".²⁴ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁵

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 BW, yang berbunyi : untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat : Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.²⁶ Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

²² Bacshan Mustafa dkk, *Azas-Azas Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Edisi Pertama*, (Bandung: Armico, 1982), Hal. 53

²³ R. Soebekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta, Hal. 45

²⁴ M.P Golding, *The Nature of Law Readings in Legal Philosophy*, (New York: Columbia University, Random House, 2001), Hal. 180

²⁵ Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007), Hal.8

²⁶ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), Hal. 339

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Untuk lebih jelasnya berikut sedikit penjelasan tentang keempat syarat sah nya perjanjian, yaitu :²⁷

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Diri

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian. Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa mereka (orang-orang) yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan.

Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan. Pengertian paksaan yang terjadi, dapat berupa paksaan badan, ataupun paksaan jiwa, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti paksaan yang terjadi sebagai akibat

²⁷ *Ibid.* Hal. 339

terjadinya kelalaian atau wanprestasi dan satu pihak kemudian melakukan penggugatan ke muka pengadilan dan sebagai akibatnya pengadilan memaksa untuk memenuhi prestasi.

Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian menjadi batal jika terdapat paksaan terdapat dalam Pasal 1323 BW yang berbunyi : paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut telah tidak dibuat, serta ketentuan dalam Pasal 1325 BW yang berbunyi : paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis keatas maupun kebawah.²⁸

Mengenai kekeliruan dapat terjadi terhadap orang maupun benda, sedangkan yang dimaksud dengan penipuan ialah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan hal atau sesuatu yang tidak benar, atau dengan akal cerdas sehingga orang menjadi tertipu. Dan apabila penipuan dilakukan maka perjanjian yang dibuat dapat batal. Sesuai dengan Pasal 1328 BW²⁹ yang berbunyi penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan mengandung makna bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian/perikatan tersebut merupakan orang yang

²⁸ *Ibid*, Hal. 340

²⁹ *Ibid*

sudah memenuhi syarat sebagai pihak yang dianggap cakap oleh atau menurut hukum, sehingga perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan sesuai hukum pula.

Dalam BW, hanya diterangkan tentang mereka/pihak-pihak yang oleh hukum dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga pihak diluar yang tidak cakap tersebut dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1329 BW yang berbunyi : setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.

Pihak yang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum diatur dalam Pasal 1330 BW, yang berbunyi "tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah" :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa BW menentukan bahwa mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak pernah kawin
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan menurut Pasal 1331 BW adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Disamping itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemboros dapat juga ditaruh dibawah pengampuan.
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang diterapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 BW perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin

tertulis dari suaminya. Sedangkan pada Pasal 109 BW menentukan pengecualian dari pasal 108 BW, yaitu bahwa istri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga. Namun demikian semua ketentuan-ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974, di mana dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) menentukan bahwa kedudukan suami dan istri adalah sama atau seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Suatu Hal Tertentu

Maksud dari kata suatu hal tertentu pada persyaratan sahnya suatu perjanjian adalah obyek dari pada perjanjian. Dalam BW ditentukan bahwa objek perjanjian tersebut haruslah merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1333 BW yang berbunyi : "Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah itu barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Suatu Sebab Yang Diperkenankan

Pengertian dari suatu sebab yang diperkenankan yaitu bahwa isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, norma-norma, kesusilaan, dan ketertiban umum. Misalnya : seseorang mengadakan transaksi jual-beli senjata api tanpa dilindungi oleh surat-surat yang sah dalam hal pemilikan senjata api, maka perjanjian yang dilakukan adalah batal, karena tidak

memenuhi syarat mengenai suatu sebab yang halal yaitu prestasi yang dilakukan telah melanggar undang-undang tentang pemilikan senjata api.

Menurut Pasal 1335 BW : "Suatu perjanjian tanpa sebab (*causa*), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Sedangkan Pasal 1336 BW, menegaskan bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun ada sesuatu sebab lain dari pada yang dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah.

2.1.3. Unsur-Unsur dalam Perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah :

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada Persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak di capai;
- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

2.1.4 Prinsip-Prinsip Perjanjian

Prinsip atau asas merupakan sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alas, dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan sesuatu, mengembalikan sesuatu hal yang hendak dijelaskan.³⁰

Asas hukum merupakan dasar/pokok bagi hukum perjanjian yang fundamental. Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas, yaitu:³¹

³⁰ Mahadi, *Falsafah Suatu Pengantar*, (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989) Hal. 119

1. Asas konsensualisme

Sesuai dengan artinya, bahwa konsensualisme adalah kesepakatan. Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak (*consensus*) sepakat, telah menunjukkan pada saat itu suatu perjanjian mulai berlaku dan mengikat para pihak.

2. Asas kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan kontrak adalah kebebasan yang seluas-luasnya kepada pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam BW asas kebebasan kontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 BW. Meskipun demikian asas ini dimaksudkan agar setiap orang selalu dapat membuat perjanjian demi kebaikan dan tidak merugikan pihak lain.

3. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat bahwa para pihak harus memenuhi apa yang telah disepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat. Dengan kata lain bahwa asas ini melandasi pernyataan bahwa suatu perjanjian akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum dan karena itu para pihak terkait untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.

³¹ Herlien Budiono, S.H., *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014) Hal. 29-32

2.1.5 Lahirnya Perjanjian

Dalam BW, dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, azas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 BW, yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) BW . Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi : "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata,³² dan perjanjian-perjanjian "formal" atau perjanjian-perjanjian riil, itu adalah pengecualian. Perjanjian formal contohnya adalah perjanjian "perdamaian" yang menurut Pasal 1851 ayat (2) BW harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka tidak sah). Sedangkan untuk perjanjian riil adalah misalnya perjanjian `Pinjam pakai" yang menurut Pasal 1740 BW baru tercipta dengan diteruskannya barang yang menjadi objeknya atau perjanjian "Penitipan" yang menurut Pasal 1694 BW baru terjadi dengan diteruskannya barang yang dititipkan. Selain kesepakatan untuk

³² R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hal 4

lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak.

Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian³³ Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran.

Dengan demikian maka yang akan menjadi alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-undang berpangkal pada azas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah maha penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu undang-undang, kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

2.1.6 Berakhirnya suatu perjanjian

Dalam Pasal 1381 BW yang disebutkan perikatan-perikatan hapus :

- a. Karena Pembayaran

³³ *Ibid*, hal 26

Pembayaran merupakan bentuk pelunasan dan suatu perjanjian, atau perjanjian berakhir dengan adanya pembayaran sejumlah uang, atau penyerahan benda. Dengan dilakukannya pembayaran, pada umumnya perikatan/ perjanjian menjadi hapus akan tetapi ada kalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kreditur semula.

Pembayaran dalam hal ini harus dilakukan oleh si berpiutang (kreditur) atau kepada seorang yang dikuasakan olehnya atau juga kepada seorang yang dikuasakan oleh Hakim atau undang-undang untuk menerima pembayaran bagi si berpiutang.

b. Karena Penawaran Pembayaran Tunai Diikuti Oleh Penyimpanan Atau Penitipan Barang

Ini merupakan salah satu cara jika si berpiutang tidak ingin dibayar secara tunai terhadap piutang yang dimilikinya. Dengan sistem ini barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan kepada si berpiutang. Selanjutnya penawaran tersebut harus dilakukan secara resmi, misalnya dilakukan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri. Maksudnya adalah agar si berpiutang dianggap telah dibayar secara sah atau si berutang telah membayar secara sah.

Supaya pembayaran itu sah maka diperlukan untuk memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :³⁴

- 1) Dilakukan kepada kreditur atau kuasanya;
- 2) Dilakukan oleh debitur yang berwenang membayar;
- 3) Mengenai semua uang pokok, bunga, biaya yang telah ditetapkan;
- 4) Waktu yang ditetapkan telah tiba;

³⁴ Surajiman, *Perjanjian Bernama*, (Jakarta : Pusbakum, 2001), Hal. 22

- 5) Syarat yang mana hutang dibuat telah dipenuhi;
- 6) Penawaran pembayaran dilakukan ditempat yang telah ditetapkan atau ditempat yang telah disetujui;
- 7) Penawaran pembayaran dilakukan oleh Notaris atau juru sita, disertai oleh 2 orang saksi

c. Karena pembaharuan Utang

Pembaharuan hutang, adalah suatu persetujuan yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya yang ditempatkan sebagai pengganti perikatan semula, maksudnya bahwa pembaharuan hutang ini terjadi dengan jalan mengganti hutang lama dengan hutang baru, debitur lama dengan debitur baru atau kreditur lama dengan kreditur baru. Pembaharuan utang ada tiga macam yaitu :

- 1) Pembaharuan hutang yang obyektif, yaitu mengganti atau merubah isi dari pada perikatan. Penggantian perikatan ini terjadi jika kewajiban debitur atas suatu prestasi tertentu diganti oleh prestasi lain.
- 2) Pembaharuan hutang yang subyektif pasif, yaitu mengubah sebab dari pada perikatan. Misal nya ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.
- 3) Pembaharuan hutang yang subyektif aktif, yaitu selalu merupakan persetujuan segitiga, karena debitur perlu mengikatkan dirinya dengan kreditur baru.

d. Karena Perjumpaan Utang

Perjumpaan utang ada, apabila utang piutang debitur dan kreditur secara timbal balik dilakukan perhitungan. Dengan perhitungan ini utang

piutang lama berakhir. Adapun syarat suatu utang supaya dapat diperjumpakan yaitu :

- 1) Berupa sejumlah uang atau benda yang dapat dihabiskan dari jenis kualitas yang sama;
- 2) Hutang itu harus sudah dapat ditagih;
- 3) Hutang itu ditaksir dapat ditentukan atau ditetapkan jumlahnya.

Dalam Pasal 1425 BW diterangkan, "Jika kedua orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan, dengan mana hutang-hutang antara kedua orang tersebut, dihapuskan.

e. Karena Percampuran Utang

Menurut Pasal 1436 BW percampuran hutang terjadi apabila kedudukan seorang yang berpiutang (kreditur) dan orang yang berhutang (debitur) itu menjadi satu, maka menurut hukum terjadilah percampuran hutang. Dengan adanya percampuran itu, maka segala hutang piutang tersebut dihapuskan. Misalnya : si debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin, maka dapat terjadi percampuran diantara mereka.

f. Karena Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang adalah perbuatan hukum dimana si kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya dari si debitur. Pembebasan hutang ini dapat terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan tidak menghendaki lagi prestasi dari debitur dan melepaskan haknya atas pembayaran atau pemenuhan perjanjian, dengan pembebasan ini perjanjian menjadi berakhir. Pasal 1439 BW

menerangkan bahwa jika si berpiutang dengan sukarela membebaskan segala hutang-hutangnya si berhutang. Dengan adanya suatu pembebasan maka hal ini tidak dapat dipindah alihkan kepada hak milik.

g. Karena Musnahnya Barang Yang Terhutang

Bila obyek yang diperjanjikan adalah merupakan barang tertentu dan barang tersebut musnah, maka tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sama sekali, maka apa yang telah diperjanjikan adalah hapus/berakhir. Bahkan seandainya debitur itu lalai menyerahkan barang itu (misal : terlambat), maka iapun akan bebas dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa hapusnya barang itu disebabkan oleh suatu kejadian yang diluar kekuasaannya dan barang tersebut juga akan menemui nasib yang, sama meskipun sudah berada ditangan kreditur.

h. Karena Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

Menurut Subekti meskipun disebutkan batal dan pembatalan, tetapi yang benar adalah pembatalan.³⁵ Sesuai dengan ketentuan pasal 1446 BW bahwa ketentuan-ketentuan disini semuanya mengenai pembatalan meminta pembatalan perjanjian karena kekurangan syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- 1) Secara aktif menurut pembatalan perjanjian yang demikian didepan hakim;
- 2) Secara pembelaan yaitu menunggu sampai digugat didepan hakim untuk memenuhi perjanjian dan disitulah baru mengajukan kekurangannya perjanjian itu³⁶

³⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, Hal. 49

³⁶ *Ibid.* Hal 75-76

Untuk penuntutan secara aktif sebagaimana disebutkan di atas undang-undang mengadakan suatu batas waktu yaitu 5 (lima) tahun, yang mana penjelasan ini tercantum dalam pasal 1454 BW, sedangkan untuk pembatalan sebagai pembelaan tidak diadakan pembatalan waktu itu. Penuntutan pembatalan tidak akan diterima oleh Hakim, jika ternyata sudah ada "Penerimaan baik- dari pihak yang dirugikan, karena seorang yang sudah menerima baik suatu kekurangan atau suatu perbuatan yang merugikan baginya, dapat dianggap telah melepaskan haknya untuk meminta pembatalan.

i. Karena Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal dalam Pasal 1265 BW adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu, kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Dengan demikian apabila peristiwa itu benar-benar terjadi, maka si berhutang wajib mengembalikan apa yang diterimanya.

j. Karena Lewat Waktu atau Kadaluarsa

Lewat waktu atau kadaluarsa dalam Pasal 1946 BW diartikan sebagai suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Mengenai lewatnya waktu untuk dapat dikatakan kadaluarsa, dapat dilihat pada Pasal 1967 BW yang menerangkan sebagai berikut, segala tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun.

2.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pada hukum perdata materiil dapat dibagi berdasarkan sifat hak dan mencakup perjanjian dalam bidang hukum keluarga , perjanjian dalam bidang hukum kebendaan, perjanjian obligatoir, perjanjian dalam bidang hukum pembuktian dan perjanjian dalam bidang hukum publik. Perjanjian Obligatoir (pasal 1313 BW) adalah suatu perjanjian yang timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih dengan tujuan untuk timbulnya suatu perikatan.³⁷

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir dengan tidak mengurangi baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian, maupun asas-asas hukum perjanjian, dimana perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukan perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.³⁸

Sebagai perjanjian bantuan maka perjanjian pengikatan jual beli, sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu suatu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian baru/pokok yang merupakan tujuan dari para pihak.³⁹

Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

³⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, PT CitraAditya Bakti, 2012), Hal 268

³⁸ *Ibid*, Hal 270

³⁹ *Ibid*, Hal 269

2.2.1 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian atau persetujuan khusus yang ada dalam BW mulai Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. Sedangkan untuk definisi dari jual beli sendiri disebutkan dalam Pasal 1457 BW.⁴⁰

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁴¹ Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴² Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2.2.2 Unsur Pokok Dalam Jual Beli

Unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, maka lahirlah jual beli yang sah dan mengikat. Perjanjian jual beli, dianggap sudah

⁴⁰ A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 36

⁴¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.cit.* Hal. 75

⁴² Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, Hal. 57

berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka telah menyetujui dan sepakat tentang "keadaan benda dan barang tersebut", sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1458 BW). Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini merupakan asas konsensualisme dari jual beli yang dirumuskan dalam Pasal 1457 BW.

Dengan demikian maka berdasarkan Pasal 1457 BW dan Pasal 1458 BW pengertian jual beli yang dianut oleh BW adalah harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Persetujuan/kata sepakat
- b. Kewajiban menyerahkan barang
- c. Kewajiban menyerahkan uang dari harga barang.

Apabila diteliti unsur-unsur tersebut sifatnya terbatas, sehingga berdasarkan unsur-unsur tersebut dapat dikatakan jual beli menurut BW hanya mempunyai sifat "*obligatoir*" (mengikat), tidak juga mempunyai "*zakelijke werking*", artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya.⁴³

2.2.3 Isi perjanjian pengikatan jual beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya.

Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap

⁴³ Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, (Jakarta, 1987), Hal. 3

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

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.

2.2.4 Bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴⁴

2.3 Konsep Surat Kuasa

2.3.1 Pengertian Kuasa

Kuasa adalah daya, kekuatan, atau wewenang. Dalam bahasa Inggris disebut dengan *power* dan dalam bahasa Belanda diistilahkan dengan *gezag*

⁴⁴ *Ibid*, Hal. 57

dan *macht*, yang menunjukkan arti kuasa itu secara sendiri.⁴⁵ Sementara itu, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) edisi ketiga yang dikeluarkan Balai Pustaka, menyatakan definisi kuasa sebagai 'yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu'.

Definisi kuasa dalam hukum diatur dalam BW, dari pasal 1792-1819. Namun, tidak ada satupun pasal yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa. Pasal 1792, sebagai awal pembuka ketentuan, hanya menyebutkan "pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Menurut Pasal 1792 BW, yang dimaksud dengan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat "atas nama" si pemberi kuasa.⁴⁶ Dalam kesepakatan pemberian kuasa terdapat beberapa sifat pokok yaitu penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa, pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh

⁴⁵ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta Selatan: Visimedia, 2009, Hal.1

⁴⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), Hal.306

pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggung jawab para pihak dalam pemberian kuasa. Dari pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 BW tersebut maka dapat diambil kesimpulan yaitu :

- a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian.
- b. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan

Dengan kata lain, suatu perjanjian pemberian kuasa haruslah memenuhi ketiga unsur pokok tersebut. Jika salah satu saja dari ketiga unsur pokok tersebut tidak ada, maka perjanjian yang diadakan, bukanlah perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1792 BW. Pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792 BW mengandung unsur :

1. Persetujuan;

Unsur persetujuan ini harus memenuhi syarat-syarat persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 BW :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

2. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan; dan

Unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan adalah sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas.

3. Atas nama pemberi kuasa

Unsur atas nama pemberi kuasa berarti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Dengan kata lain, suatu perjanjian pemberian kuasa haruslah memenuhi ketiga unsur pokok tersebut. Saat salah satu saja dari ketiga unsur pokok tersebut tidak ada, maka perjanjian yang diadakan, bukanlah perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1792 BW. Dengan demikian, maka pembedaan atas ketiga unsur pokok tersebut, hanyalah sekadar pembagian untuk memudahkan pembahasan dan bukan merupakan suatu pemisahan, karena ketiga unsur pokok tersebut adalah satu kesatuan yang utuh dan bulat.

Kuasa (*volmacht*) tidak diatur baik secara khusus dalam BW maupun dalam perundang-undangan lainnya, tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.⁴⁷ Namun diakui di dalam lalu lintas bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 BW, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang.-undangan dan harus dilandasi dengan itikat baik.⁴⁸

2.3.2 Pengertian Surat Kuasa

Menurut Rachmad Setiawan, surat kuasa adalah suatu dokumen di mana isinya seseorang menunjuk dan memberikan wewenang pada orang lain untuk

⁴⁷ *Op.cit*, Hal.271

⁴⁸ Haripin A Tumpa, *Surat Kuasa Mutlak, Varia Peradilan No. 142, Juli 1997*, Hal. 132-135

melakukan perbuatan hukum untuk dan atas namanya.⁴⁹ Pada buku *Surat-Menyurat Dalam Perkantoran*, karangan Suparjati dkk disebutkan bahwa:

"Surat Kuasa adalah surat pemberian kuasa atau wewenang terhadap seseorang yang dapat dipercaya agar yang bersangkutan dapat bertindak mewakili orang yang memberi kuasa karena orang yang memberi kuasa tidak dapat melaksanakan sendiri"

Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga keluaran Balai Pustaka juga mendefinisikan surat kuasa sebagai *"Surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu"*

2.3.3 Jenis Kuasa⁵⁰

1. Kuasa Umum

Dalam pasal 1795 BW diatur mengenai kuasa umum. Surat kuasa umum tidak dapat dipergunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa sesuai dengan pasal 123 HIR untuk dapat tampil di Pengadilan, penerima kuasa mendapatkan surat kuasa khusus. Selain itu juga ditegaskan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 149 tahun 1972 tanggal 2 Agustus 1972 bahwa seorang manajer yang bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas (PT) berdasarkan surat kuasa direksi PT tidak dapat mengajukan gugatan di pengadilan, karena kuasa itu hanya bersifat umum untuk mengurus dan bertindak bagi kepentingan PT tersebut, bukan surat khusus sebagaimana HIR.

⁴⁹ Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa*. (Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1998) Hal.

2. Kuasa Khusus

Dalam pasal 1795 BW dijelaskan bahwa penerima kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi dasar penerima kuasa. Agar surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud pasal 1795 BW ini sah, untuk bertindak didepan pengadilan maka harus disempurnakan mengikuti syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 123 HIR.

3. Kuasa Istimewa

Pemberi kuasa istimewa diatur dalam pasal 1796 BW. Ketentuan kuasa istimewa ini dapat dikaitkan dengan pasal 157 HIR, pasal 184 RBg. Jika ketentuan pasal - pasal tersebut dirangkai, diperlukan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar kuasa tersebut sah menurut hukum sebagai kuasa istimewa.

a. Bersifat Limitatif

Kuasa istimewa dibolehkan dalam hal tindakan tertentu yang sangat penting dan hanya terbatas untuk memindahkan benda-benda milik pemberi kuasa atau untuk meletakkan hipotek (Hak tanggungan) diatas benda tersebut untuk membuat perdamaian dengan pihak ketiga. Untuk mengucapkan sumpah penentu (*decisoir deed*), atau sumpah tambahan sesuai dengan ketentuan pasal 157 HIR (pasal 184 RBg). Menurut pasal ini yang dapat mengucapkan sumpah sebagai alat bukti, hanya pihak yang berperkara secara pribadi. Tidak dapat diwakilkan kepada kuasa. Tetapi dalam keadaan yang sangat penting (yang berperkara sakit) sehingga tidak

dapat hadir, hakim dapat memberi ijin kepada kuasa untuk mengucapkannya, untuk itu kuasa diberi kuasa istimewa oleh principal dan principa menyebut dengan jelas bunyi sumpah yang akan diucapkan kuasa.

b . Harus berbentuk akta otentik

Dalam pasal 123 HIR surat kuasa istimewa hanya diberikan dalam bentuk surat yang sah. "Menurut R. Susilo bentuk surat yang sah tersebut adalah dalam bentuk akta outentik (akta notaris). [3]. Oleh karena itu agar pemberi kuasa istimewa sah menurut hukum harus dibuat dalam akta notaris. Dalam akta tersebut ditegaskan dengan kata- kata yang jelas mengenai tindakan apa yang gendak dilakukan kuasa.

4. Kuasa perantara

Kuasa perantara disebut juga agen. Kuasa ini dikonstruksi berdasarkan pasal 1792 BW dan pasal BW yang dikenal dengan agent perdagangan/makelar dan lazim disebut perwakilan dagang. Dalam hal ini pemberi kuasa sebagai principal memberi perintah kepada pihak kedua dalam kedudukannya sebagai agent atau perwakilan untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga. Apa yang dilakukan agent langsung mengikat kepada principal sepanjang tidak bertentangan atau melampaui batas kewenangan yang diberikan.

2.3.4 Kewajiban Pemberi dan Penerima Kuasa⁵¹

1. Kewajiban Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh

⁵¹ Frans Satriyo Wicaksono, *Op., Cit.*, Hal. 3-6

penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan, tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas apa yang dilakukan penerima kuasa diluar hal-hal yang dikuasakan kepadanya, 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 upah 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, kecuali jika penerima kuasa melakukan suatu kesalahan dalam menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya.

Selain itu, pemberi kuasa yang harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya saat menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, dengan syarat bahwa penerima kuasa telah bertindak dengan hati-hati dalam menjalankan pekerjaannya. Pada prinsipnya, pemberi kuasa harus memberikan bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung sejak hari penerima kuasa membayarkan persekot itu untuk kepentingan pemberi kuasa yang dikuasakan kepadanya.

Jika seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk menyelesaikan suatu urusan yang harusnya mereka 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 ditangannya sampai penerima kuasa menerima pembayaran lunas atas segala sesuatu yang dapat dituntutnya dari pemberian kuasa tersebut.

2. Kewajiban Penerima Kuasa

Penerima kuasa tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya. Misalnya, jika pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, penerima kuasa tidak boleh menyelesaikannya berdasarkan hukum positif dipengadilan yang berwenang. Jika itu terjadi, pemberi kuasa dapat menggugat dan mengajukan tuntutan secara langsung kepada penerima kuasa agar memenuhi kesepakatan yang telah dibuat oleh mereka.

Pasal 1806 BW 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 bertanggung jawab atas apa yang belum dikuasakan kepadanya dari pemberi kuasa".

Anak yang belum dewasa dan perempuan dapat ditunjuk sebagai penerima kuasa. Namun, pemberi kuasa tidak mempunyai hak untuk mengajukan tuntutan hukum terhadap anak yang belum dewasa yang kepadanya kuasa tersebut diberikan, selain menurut ketentuan-

ketentuan umum mengenai perikatan-perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa. Begitupun terhadap seorang perempuan bersuami yang menerima kuasa tanpa bantuan suami, selain menurut ketentuan-ketentuan bab lima dan tujuh buku keasatu BW.

Selama kuasanya belum dicabut, penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul jika kuasa tersebut tidak dilaksanakan. Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Namun, tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidak seberat tanggung jawab orang menerima kuasa dengan mendapatkan upah.

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. Pemberian kuasa dapat digantikan atau dilanjutkan oleh pengganti dari penerima kuasa, yang biasa disebut dengan kuasa substirusi. Jika hal ini dilakukan, penerima kuasa awal bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjukkan sebagai penerima kuasa pengganti tersebut dalam melaksanakan kuasanya, jika:

1. penerima kuasa awal tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya; dan
2. penerima kuasa awal diberikan kekuasaan untuk menunjuk

orang lain sebagai penggantinya, tetapi tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan orang yang dipilih penerima kuasa awal ternyata adalah orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

Pemberi kuasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya, jika kuasa tersebut untuk mengurus barang-barang yang berada diluar wilayah Indonesia atau diluar pulau dari tempat tinggal pemberi kuasa, sehingga dalam segala hal, pemberi kuasa dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya.

Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri, terhitung dari saat mulai memakai uang itu, begitu juga dengan bunga atas uang yang harus diserahkannya pada penutupan perhitungan., terhitung dari saat penerima kuasa dinyatakan lalai melakukan kuasa.

2.3.5 Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berakhirnya pemberian kuasa diatur didalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 BW. Pasal 1813 BW menyebutkan 4 (empat) cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu:

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

Berakhirnya pemberian kuasa karena ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik setiap saat bila dikehendaki. Bahkan Pasal 1814 BW memberikan kemungkinan penarikan atau pencabutan kembali kuasa secara paksa, asalkan ada alasan untuk itu. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan peran hakim. Dalam hal meninggalnya pemberi kuasa dan si penerima kuasa tidak tahu akan hal itu, dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatannya itu tetap sah (Pasal 1818 ayat (1) BW). Tetapi jika yang meninggal dunia adalah si penerima kuasa mulak maka, ahli waris dan si penerima kuasa harus memberitahukannya kepada pemberi kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa.

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa seperti dalam Pasal 1813 BW juga terdapat cara lain, yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan lewatnya tenggang waktu tersebut. Cara lain yang mungkin terjadi adalah jika terpenuhinya syarat untuk itu.⁵²

2.3.6 Konsep Kuasa Mutlak

Sejalan dengan perkembangan di lalu lintas kehidupan sehari-hari, muncul perkembangan suatu kuasa, yaitu kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak tidak dikenal dalam doktrin, namun ditemukan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai

⁵² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), Hal.153.

Pemindahan Hak Atas Tanah.⁵³ Kuasa mutlak yang dimaksud dalam intruksi tersebut tercantum dalam diktum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

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

2.4 Hak Atas Tanah

Unifikasi pengaturan hak atas tanah di Indonesia dilakukan sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria atau disingkat UUPA. Dengan berlakunya UUPA, maka hak-hak atas tanah yang dahulu diatur menurut Hukum Barat dan Hukum Adat telah disatukan menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang dahulu berasal dari Hukum Barat dan Hukum Adat kemudian dikonversi menjadi hak atas tanah yang bersifat nasional. UUPA dibentuk dengan sengaja untuk mengakhiri dualisme dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia.⁵⁴

Konsep UUPA adalah hak-hak atas tanah yang tertinggi dikuasai oleh negara. Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA disebutkan: "*Atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat*". Penguasaan

⁵³ *Op.cit*, Hal.277

⁵⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justitia Surabaya, Hal. 18

atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara tersebut dikenal dengan sebutan hak menguasai negara.⁵⁵

2.4.1 Pengertian Tanah

Pada umumnya sebutan tanah selalu dikaitkan dengan hak atas tanah yang diberikan atau dimiliki oleh seseorang, agar dapat dinikmati manfaatnya, dan digunakan sesuai dengan peruntukannya. Dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA menyebutkan tanah sebagai berikut :

- (1) Atas dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (4) UUPA, tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada pemegang hak, dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan.

Diberikan dan dimilikinya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja, untuk keperluan apapun pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya, air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan

⁵⁵ *Ibid*

hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya. Dengan demikian, hak yang dimiliki terkait hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada diatasnya. Sedalam berapa tubuh bumi itu boleh digunakan dan setinggi berapa ruang yang ada diatasnya boleh digunakan, ditentukan oleh tujuan penggunaannya, dalam batas-batas kewajaran, kemampuan pemegang haknya serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Secara etimologi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanah adalah:

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
2. Keadaan bumi di suatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal dan sebagainya).⁵⁶

Berdasarkan pengertian etimologi di atas, dapat kita pahami bahwa tanah adalah permukaan bumi dengan segala kandungan atau bahan yang ada didalamnya. Secara geologis-agronomis Iman Sudiyat menjelaskan bahwa tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan-tumbuhan. Itulah sebabnya kemudian dikenal istilah tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan.⁵⁷ Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan dinamakan tanah bangunan. Kedalaman lapisan bumi (tanah) adalah sedalam irisan bajak, lapisan

⁵⁶ Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Balai Pustaka, Jakarta, 1994), Hal. 234

⁵⁷ Sodiki, Achmad, *Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform*, (Arena Hukum, Jakarta, 1997), Hal. 19

pembentukan humus dan lapisan dalam. Secara yuridis dikatakan bahwa tanah dikualifikasi sebagai permukaan bumi.

I Gede Wiranata menjelaskan bahwa tanah mempunyai sifat :

- a. Tanah adalah benda yang menyimpan kekayaan yang menguntungkan.
- b. Tanah merupakan sarana tempat tinggal bagi persekutuan hukum dan seluruh anggotanya sekaligus member penghidupan kepada pemiliknya.
- c. Tanah merupakan kesatuan dimana nanti pemiliknya akan dikubur setelah meninggal, sekaligus merupakan tempat leluhur persekutuan selama beberapa generasi sebelumnya⁵⁸.

Sebelum tahun 1960, yakni sebelum berlakunya UUPA , dinegara kita masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan yaitu Hukum Barat dan Hukum Adat atau tanah biasa disebut tanah Indonesia, dan "tanah barat" disebut tanah Eropah.⁵⁹

Secara umum UUPA tidak dikenal adanya kepemilikan tanah seperti yang dikenal dalam BW seperti hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal.⁶⁰ Berdasarkan UUPA maka lahirlah hak-hak atas tanah adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai.⁶¹

2.4.2 Macam-Macam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan lebih rinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:⁶²

- a. Hak Milik;

⁵⁸ I Gede Wiranata, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, (CitraAditya Bakti, Bandung, 2004), Hal. 224-225

⁵⁹ R. Soehadi SH, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah Berlakuknya Undang-undang Pokok Agraria*, (Penerbit "Karya Anda", Surabaya-Indonesia), Hal. 15

⁶⁰ Siti Zumrokhatusun & Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, (Penerbit: Dunia Cerdas, Jakarta Timur, 2015), Hal 58

⁶¹ *Ibid*, Hal 68-70

⁶² J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan...*, *Op.Cit.*, Hal. 23

- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa untuk Bangunan;
- d. Hak Membuka Tanah;
- e. Hak Memungut Hasil Hutan;
- f. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara disebutkan macam-macamnya dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha Bagi Hasil;
- c. Hak Menumpang;
- d. Hak Sewa Tanah Pertanian;

2.4.3 Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah

Menurut Subekti dalam Soimin Soedharyo menyatakan bahwa dalam Pasal 1458 BW, persetujuan jual beli merupakan persetujuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai suatu barang atau harga.⁶³ Karena tanpa barang yang akan dijual dan tanpa harga yang dapat disetujui antara dua belah pihak, maka tidak mungkin ada jual beli, atau jual beli tidak pernah terjadi. Atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut di dalam hukum perdata belum memindahkan hak milik sebelum dilakukan penyerahan atau levering. Sedangkan

⁶³ Soimin Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*,(Sinar Grafika, Jakarta, 2001) Hal. 86

di dalam hukum adat, jual beli sudah terjadi sejak pembayaran panjar diikuti dengan pencicilan.

Pada peristiwa jual beli tanah ada kemungkinan pihak ketiga (dengan atau tanpa tanda bukti hak yang dapat diterima atau ditolak) bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan akan lebih merepotkan lagi jika tanah yang sudah dibeli sudah ada bangunan yang telah ditempati atau dibeli oleh pihak lain. Untuk menghindari hal itu perlu dipastikan bahwa transaksi jual beli harus jelas kepemilikannya, subjek pemegang haknya harus jelas kewewenangannya, misalnya untuk anak yang masih berumur 12 tahun tentunya tidak berwenang menjual atau membeli tanah, hal ini juga harus diteliti benar jika penjual melakukan jual beli tersebut melalui kuasa, jelas dan objek tanah yang akan dibeli juga harus jelas data fisik dan data yuridisnya. Perbuatan jual beli dan penyerahan hak atas tanah tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun demikian terdapat faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kendala-kendala dalam pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun faktor-faktor tersebut adalah:⁶⁴

1. Sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli, yang masih terikat dalam jaminan pembebanan hak tanggungan ataupun hipotik, harus diroya (dihapus) lebih dahulu hak tanggungan atau hipotik yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.

⁶⁴ Chairani Bustami, *Aspek-aspek Hukum Yang Terkait Dalam Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuak Notaris Dalam Kota Medan*, Tesis pada Program Pasca Sarjana USU Medan, 2002. Hal. 98.

2. Sertipikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama pemegang hak atau ke atas nama para ahli waris.
3. Sertipikat induk belum dipecah-pecah, sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut. Umpamanya luas tanah disertipikat 1000-M2 yang dibeli hanya 250-M2.
4. Pembeli atas tanah hak milik adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan lebih dahulu keatas hak yang lebih rendah yaitu hak guna bangunan atau hak pakai.
5. Pembeli tanah hak milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai (ada pengecualian terhadap tanah yang bersifat perwakilan asing di Indonesia).
6. Pembeli telah mempunyai tanah-tanah bersertipikat melebihi dari jumlah yang diizinkan oleh undang-undang, jadi harus lebih dahulu mendapatkan izin dari instansi terkait.
7. Pajak Penghasilan (PPH) yang merupakan kewajiban penjual belum dibayar (undang-undang nomor 27 tahun 1996).
8. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban pembeli belum dilunasi (undang-undang nomor 21 tahun 1997).
9. Sertipikat tanah belum di cek bersih di Kantor Pertanahan tetapi telah diyakini penjual dan pembeli bahwa tanah tersebut tidak boleh menimbulkan masalah.
10. Nilai Jual Objek Pajak yang tidak sesuai dengan harga pasar, dapat diturunkan di Kantor Pajak dan Bangunan (PBB) bagi yang dibenarkan oleh

undang-undang. Misalnya pensiunan Pegawai Negeri, Veteran, ABRI, dan sebagainya (menunggu penurunan PBB).

11. Sertipikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.
12. Sertipikat masih terdaftar atas nama pemilik awal walau berulang kali terjadi pemindahan hak atas tanah masih terus menggunakan akta Perikatan Jual Beli, yang disempurnakan dengan akta pendamping yaitu Surat Kuasa Menjual. Jadi pemindahan hak atas tanah tersebut walau telah berlapis-lapis (berkali-kali) namun belum sekalipun dibalik nama keatas nama pembeli.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli menggunakan blanko jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah disediakan dan dijual di Kantor Pos. Sebelum membuat akta ini biasanya para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu membuat akta persetujuan jual beli atau perikatan jual beli.⁶⁵

2.5 Teori Keadilan

Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya di muka hukum (*equality before the law*). Penekanan yang lebih cenderung kepada asas keadilan dapat berarti harus mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat, yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Hakim dalam alasan dan pertimbangan hukumnya harus mampu mengakomodir segala ketentuan yang hidup dalam masyarakat berupa kebiasaan dan ketentuan hukum

⁶⁵ *Ibid*, Hal. 12

yang tidak tertulis, manakala memilih asas keadilan sebagai dasar memutus perkara yang dihadapi.

Menurut pandangan Plato, keadilan hanya dapat ada di dalam hukum dan perundang-undangan yang dibuat oleh para ahli yang khusus memikirkan hal itu.⁶⁶ Keadilan dan hukum memiliki ikatan yang sangat kuat. Keadilan diperoleh melalui penegakan hukum. Hukum menurut Plato adalah hukum positif yang dibuat oleh si pembuat undang-undang yang maha tahu yaitu negara. Baginya negara adalah satu-satunya sumber hukum. Dengan mengatakan bahwa keadilan hanya ada didalam hukum yang dibuat oleh negara, maka ia diklasifikasikan sebagai seorang penganut nomisme hukum dan memang dari Platolah monisme hukum itu lahir.⁶⁷

Menurut Aristoteles sebagai seorang filsuf pertama kali yang merumuskan tentang keadilan mengatakan bahwasanya keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, *fiat justitia bergeat mundus*. Dalam pengertian ini Aristoteles membagi dua jenis keadilan yaitu *justitia correctiva* (keadilan korektif) dan *justitia distributiva* (keadilan distributif/membagi). *Justitia correctiva* (keadilan korektif) mirip dengan *justitia comutative* menurut Thomas Aquinas atau disebut juga keadilan *refitikator* yaitu keadilan yang didasarkan atas transaksi (*sunallagamata*) baik dilakukan secara sukarela maupun dengan paksaan. Keadilan ini pada umumnya terjadi dalam lapangan hukum privat seperti jual beli, tukar menukar, atau sewa menyewa.⁶⁸

⁶⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, (LaksBang Justitia, Surabaya, 2011), Hal. 58

⁶⁷ *Ibid*

⁶⁸ *Ibid*, Hal. 59

Hans Kelsen merupakan salah seorang tokoh figure utama dalam ajaran yang murni tentang hukum (*Reine Rechtslehre*)⁶⁹ yang menegaskan bahwa pengertian hukum harus dibedakan dengan pengertian keadilan. Menurutnya keadilan adalah persoalan filsafat bukan persoalan hukum. Kekuatan berlakunya hukum sehingga kaidahnya wajib dilaksanakan dan ditaati adalah bergantung pada hubungan yang ditetapkan antara hukum dan keadilan. Hubungan ini pada dasarnya meminjam pandangan Gustav Radbruch⁷⁰ bahwa " hukum bisa saja tidak adil... tetapi hukum hanyalah hukum karena maunya adil".

2.6 Teori Kepastian Hukum

Menurut Radbruch yang berpendapat cukup mendasar mengenai kepastian hukum, terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif yakni perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu berdasarkan pada fakta atau hukum yang ditetapkan itu pasti. Ketiga, bahwa kenyataan (fakta) harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan, dan keempat, hukum positif tidak boleh mudah berubah.⁷¹

Kepastian hukum pada dasarnya merupakan suatu pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum sudah dilaksanakan. Inti dari kepastian hukum adalah hukum ditaati dan dilaksanakan.

⁶⁹ Hans Kelsen, *Reine Rechtslehre*, Wien: Franz Deuticke, 1982, dalam buku Dominikus Rato, *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum*, (Surabaya, LaksBang Justitia, 2011), Hal. 64

⁷⁰ Budiono Kusumomihardjo, *Ketertiban Yang Adil. Problematik Filsafat Hukum*, (Jakarta, Grasindo, 1999) dalam Buku Dominikus Rato, *Ibid*

⁷¹ Fence M. Wantu, *Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, (Yogyakarta, Universita Gajah Mada, Ringkasan Disertasi, 2011), Hal. 7

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka ukuran atau kriteria dari kepastian hukum itu sendiri dapat dirumuskan antara lain sebagai berikut:⁷²

- a. Adanya kejelasan hukum, artinya dapat mudah dimengerti oleh rakyat;
- b. Aturan hukum itu tidak bertentangan antara satu sama lain;
- c. Aturan tidak boleh mensyaratkan perilaku yang diluar kemampuan subjek hukum, artinya hukum tidak boleh memerintah sesuatu yang tidak mungkin dilakukan;
- d. Pengakuan terhadap hak dan kewajiban bagi setiap subjek hukum;
- e. Adanya pengakuan dari warga negara prinsipil terhadap aturan-aturan hukum;
- f. Kepastian hukum dalam hal ini pengadilan ditandai dengan sikap kemandirian hakim dan tidak memihak dalam menerapkan aturan-aturan hukum;
- g. Kepastian hukum di pengadilan ditentukan kejelasan objek yang menjadi sengketa;
- h. Kepastian hukum di pengadilan harus menentukan secara jelas objek yang dimenangkan oleh pihak-pihak yang berperkara;
- i. Kepastian hukum di pengadilan ditentukan dapat dieksekusi atau dilaksanakannya putusan.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan

⁷² *Ibid*, Hal. 8

tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁷³

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.⁷⁴

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab

⁷³ Bolmer Hutasoit, *Artikel Politik Hukum : Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <https://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukummenurut-gustav-adbruch/Tanggal>. Akses. 12 Maret 2016

⁷⁴ Nur Agus Susanto, *Op. Cit.* Hal..34

secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Teori kepastian hukum mengandung 2(dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.⁷⁵

Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

⁷⁵ Peter Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta, Kencana Pranada Media Group, 2008), Hal.158

2.7 Teori Kemanfaatan Hukum

Secara etimologi, kata "kemanfaatan" berasal dari kata dasar "manfaat", yang menurut Kamus Bahasa Indonesia, berarti faedah atau guna. Hukum merupakan urat nadi dalam kehidupan suatu bangsa untuk mencapai cita-cita masyarakat yang adil dan makmur. Bagi Hans Kelsen hukum itu sendiri adalah suatu *sollenskategorie* (kategori keharusan) bukannya *seinkategorie* (kategori faktual). Yang maksudnya adalah hukum itu dikonstruksikan sebagai suatu keharusan yang mengatur tingkah laku manusia sebagai makhluk rasional. Dalam hal ini yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah 'bagaimana hukum itu seharusnya' (*what the law ought to be*) melainkan 'apa hukumnya' (*what is the law*).⁷⁶

Jeremy Bentham sangat percaya bahwa hukum harus dibuat secara *utilitarianistik*, melihat gunanya dengan patokan-patokan yang didasarkan pada keuntungan, kesenangan dan kepuasan manusia. Dalam hukum tidak ada masalah kebaikan atau keburukan, atau hukum yang tertinggi atau yang tertinggi dalam ukuran nilai. Bentham berpandangan bahwa tujuan hukum adalah hukum dapat memberikan jaminan kebahagiaan kepada individu-individu.⁷⁷ Prinsip-prinsip dasar ajaran Jeremy Bentham adalah sebagai berikut:

1. Tujuan hukum adalah hukum dapat memberikan jaminan kebahagiaan kepada individu-individu baru orang banyak. Prinsip utiliti Bentham berbunyi "*the greatest heppines of the greatest number*" (kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk sebanyak-banyaknya orang.

⁷⁶ Hans Kelsen. *Teori Hukum Murni*. Terjemahan Raisul Muttaqin. (Bandung, Nusa Media, 2009).Hal.5

⁷⁷ Muh.Erwin, 2011, *Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Rajawali Pers, Hal.180-181

2. Prinsip itu harus diterapkan secara Kuantitatif, karena kualitas kesenangan selalu sama.
3. Untuk mewujudkan kebahagiaan individu dan masyarakat maka perundang-undangan harus mencapai empat tujuan :
 - a) *To provide subsistence* (untuk memberi nafkah hidup)
 - b) *To Provide abundance* (untuk memberikan nafkah makanan berlimpah)
 - c) *To provide security* (untuk memberikan perlindungan)
 - d) *To attain equality* (untuk mencapai persamaan)

Sebagian orang berpendapat bahwa kemanfaatan hukum (*zweckmasiggkeit*) sangat berkorelasi dengan tujuan pemidanaan terutama sebagai prevensi khusus agar terdakwa tidak mengulangi kembali melakukan perbuatan melawan hukum, dan prevensi umum setiap orang berhati-hati untuk tidak melanggar hukum karena akan dikenakan sanksinya. Oleh karena itu putusan hakim harus memberi manfaat bagi dunia peradilan, masyarakat umum dan perkembangan ilmu pengetahuan.

BAB 3

KERANGKA KONSEPTUAL

Penulis memberikan konsep tentang perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang diatur dalam Buku III BW. Selain mengatur tentang perjanjian pada buku III tersebut juga mengatur tentang Perikatan, karena perjanjian apapun bentuk dan jenisnya akan menimbulkan suatu perikatan. Istilah perjanjian merupakan istilah yang diambil dari Bahasa Inggris, yaitu berasal dari kata *contract*, jika dalam Bahasa Indonesia berarti perjanjian atau persetujuan. Namun di dalam istilah hukum disebut sebagai perikatan.⁷⁸

Penulis mengkaji khusus mengenai pemberian kuasa disini para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dan pihak penjual. Disinilah sering pihak penjual memberikan apa yang disebut dengan kuasa mutlak.

Adapun landasan daripada dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan dasar kuasa mutlak adalah:

- a. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

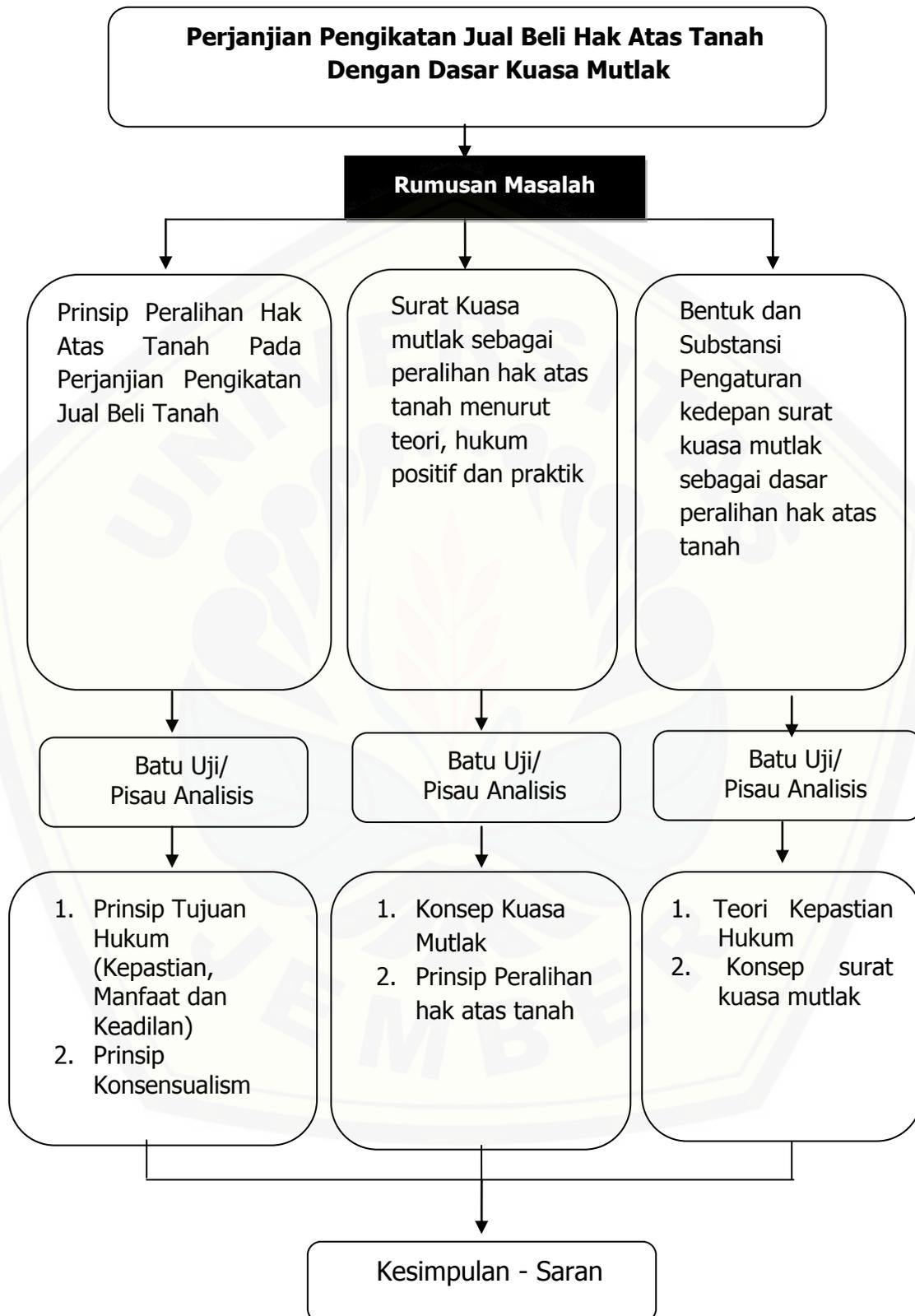
Penelitian penulis mengenai pemberian kuasa disini para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dan pihak penjual. Disinilah sering pihak penjual memberikan apa yang disebut dengan kuasa mutlak. Tentunya kebebasan yang digunakan tidak boleh bententangan dengan perturan

⁷⁸ R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (PT. Citra Aditya Bakti,Bandung, 1998), Hal.34

perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

- c. Kebebasan dalam membuat perjanjian, hal ini karena kuasa mutlak itu sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan hukum Indonesia, tetapi tirnbul dari adanya kebebasan dalam membuat perjanjian. Terkait hal tersebut perlu kiranya penulis untuk menganalisis mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan dasar kuasa mutlak.

Untuk permasalahan pertama penulis menggunakan batu uji atau pisau analisis Konsep Perjanjian Konsep Jual Beli, Konsep Peralihan Hak Atas Tanah, Prinsip Publisitas. Untuk Permasalahan kedua penulis menggunakan batu uji atau pisau analisis Konsep Kuasa Mutlak, Konsep Kebatalan Perjanjian, Prinsip Peralihan hak atas tanah, dan untuk permasalahan ketiga penulis menggunakan batu uji Teori Kepastian Hukum, Konsep surat kuasa mutlak, Konsep legalisasi yang kemudian dilanjutkan diambil kesimpulan dan saran atas apa yang sudah dianalisis.

Skema Kerangka Konseptual

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Prinsip Peralihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yaitu untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli hak atas tanah harus memenuhi prinsip syarat materiil yang tertuju pada subyek dan obyek yang akan diperjual belikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah dan prinsip syarat formil yaitu meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, pembeli dapat mengetahui bahwa penjual adalah orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.
2. Secara teori surat kuasa mutlak sebagai peralihan hak atas tanah adalah sebuah surat kuasa yang tidak bisa dicabut atau ditarik kembali keberadaannya dalam upaya menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Penyalahgunaan surat kuasa mutlak ini telah merugikan, sehingga dikeluarkanlah aturan dan batasan-

batasannya. Surat kuasa mutlak yang tidak dilarang adalah surat kuasa mutlak yang bersifat *assecoir*. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang berifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Hal ini dapat dilihat bahwa surat kuasa mutlak sebagai perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah merupakan perjanjian pokok.

Secara hukum positif keberadaan surat kuasa mutlak harus sesuai dengan tujuan hukum. Oleh karena itu dikeluarkanlah aturan-aturan maupun batasan-batasan seperti Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dan Surat Direktur Jendral Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 tentang ketentuan penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Secara praktek penggunaan surat kuasa mutlak bisa dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 32 PK/PDT/2012. Yang pada intinya salah satu bunyi *ratio decidendi*-nya "...karena kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian dan bukan merupakan suatu surat kuasa mutlak yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 ... Untuk itu, sudah seharusnya majelis hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dan putusan Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia..."

3. Asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan adalah suatu pedoman atau suatu rambu-rambu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik. Hal ini dirumuskan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan khususnya Pasal 5 dan 6. Surat kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan perjanjian turunan (*accessoir*) dari suatu perjanjian pokok. Surat kuasa mutlak biasanya dibuat sebagai perjanjian turunan (*accessoir*) yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas suatu hak tertentu dalam transaksi bisnis (*business action*). Pembatasan penggunaan surat kuasa mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14/1982 yang mengatur bahwa seseorang tidak boleh membuat surat kuasa yang bersifat mutlak untuk memindahkan suatu hak atas tanah tertentu.

5.2 Saran

1. Seyogyanya bagi profesi PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya selalu menggunakan asas kecermatan dan kehati-hatian sehingga prinsip syarat formil dan prinsip syarat materil yang dibutuhkan sebagai dasar peralihan hak atas tanah terpenuhi.
2. Seyogyanya perihal larangan terhadap penggunaan surat kuasa mutlak diatur tersendiri atau secara khusus dalam regulasi sebagai preskripsi pengaturan ke depan yang isinya, *pertama, di dalam* Surat Kuasa Mutlak sebagai Perjanjian *Assecoir* dapat dihindarkan perjanjian terselubung dimana persyaratan normatif atas perjanjian kuasa mutlak tersebut

belum terpenuhi; *kedua*, larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah seharusnya tetap dipertahankan sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 sekaligus sebagai alternatif solusi, *ketiga*, atas pertimbangan kepastian hukum, diharapkan Putusan MARI yang amar putusannya membatalkan keberadaan surat kuasa mutlak terhadap peralihan hak atas tanah, menjadi yurisprudensi yang harus dijaga konsistensinya guna memberikan perlindungan hukum kepada pihak penjual.

3. Seyogyanya pengaturan ke depan tentang surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah dapat memberikan penguatan menyangkut aspek substansi agar lebih komprehensif atau meluas lingkup pengaturannya, detail atau rinci dan terukur, berkepastian dalam arti tidak membuka multi tafsir, aspek kelembagaan dalam hal larangan bagi pihak pihak yang membuat atau yang menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak atas tanah diberlakukan atau ditujukan kepada notaris. Sementara menyangkut sanksi, diharapkan pengaturan ke depan sanksi dimaksud meliputi sanksi administrasi, sanksi pidana dan sanksi kode etik, dengan pengaturan yang jelas dan tegas. Berdasarkan konsep di atas dapat dipahami bahwa ke depan surat kuasa mutlak dapat digunakan sepanjang memiliki objek yang jelas, subjek kepemilikannya konkrit, dan telah dilakukan pelunasan harga. Dengan terpenuhinya persyaratan yang berkepastian tersebut secara fungsional digunakan untuk kepentingan administrasi pendaftaran tanah yang memiliki kaitan dengan administrasi pembayaran pajak menyangkut

kepastian lokasi dan kepastian akan tanah sebagai objek yang telah bersertifikat. Dalam perspektif pengaturan ke depan, diharapkan regulasi yang tepat dan sesuai dengan tujuan hukum maka bentuk regulasi dimaksud adalah Peraturan Pemerintah.



DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- A. Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty
- Achmad Sodiki, 1997, *Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional Dalam Rangka Penguatan Agenda Landreform*, Jakarta: Arena Hukum
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika Effendi Paringin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justitia Suranaya
- Bachtiar Efendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni
- Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni
- Bacshan Mustafa dkk, 1982, *Azas-Azas Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Edisi Pertama*, Bandung: Armico
- Boedi Harsono, *Munuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet.1, Jakarta: Universitas Trisakti
- Budiono Kusumomihardjo, 1999, *Ketertiban Yang Adil. Problematik Filsafat Hukum*, Jakarta: Grasindo
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyani Lany, 1987, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Jakarta
- Dominikus Rato, 2011, *Filsafat Hukum: Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*, Surabaya: LaksBang Justitia
- Fence M. Wantu, 2011, *Peranan Hukum dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Yogyakarta: Universita Gajah Mada
- Frans Satriyo Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta Selatan: Visimedia
- Hans Kelsen, 2009, *Teori Hukum Murni*. Terjemahan Raisul Muttaqin. Bandung: Nusa Media

- Haripin A Tumpa, *Surat Kuasa Mutlak*, Varia Peradilan No. 142, Juli 1997
- Herlien Budiono, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT CitraAditya Bakti
- Herlien Budiono,S.H., 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakt
- I Gede Wiranata, 2004, *Hukum Adat Indonesia, Perkembangannya dari Masa ke Masa*, Bandung: CitraAditya Bakti
- J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan, Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya, LaksBang Justitia, Cet. Ke-2
- Libertus Jehani, 2000, *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian*, Jakarta: Erlangga
- M.P Golding, 2001, *The Nature of Law Readings in Legal Philosophy*, New York: Columbia University, Random House
- Mahadi, 1989, *Falsafah Suatu Pengantar*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Muh.Erwin, 2011, *Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers
- Notodisoerjo, 1982, *Hukum Notarial di Indonesia (suatu penjelasan)*, Jakarta: Rajawali Pers
- Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Peter Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group
- Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1994, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka
- R. Soebekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia
- R. Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Intermedia
- R.Soehadi SH, *Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah sesudah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria*, Surabaya: Karya Anda
- R.Subekti, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- R.Subekti, 1998, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

- R.Subekti, R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Pradnya Paramita
- Rachmad Setiawan, 1998, *Hukum Perwakilan dan Kuasa*, Yogyakarta Pustaka Pelajar
- Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Sinar Grafika
- Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, 2015, *Undang-Undang Agraria & Aplikasinya*, Penerbit: Dunia Cerdas, Jakarta Timur
- Soerjono dan Abdurrahman, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta
- Soimin Soedharyo, 2001, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika
- Sri Gambir Melati Hatta, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandana: Alumni
- Surajiman, 2001, *Perjanjian Bernama*, Jakarta : Pusbakum
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Cet. 14
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung : Sumur Bandung
- Wirjono Prodjodikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Cet VIII, Bandung: Sumur
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni

Jurnal / Diktat / Makalah/Tesis

- Andi Mamminanga, 2008, *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*. Master Tesis Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta
- Badan Pertanahan Nasional, tanpa tahun, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, tidak dipublikasikan

Bolmer Hutasoit, *Artikel Politik Hukum : Tujuan Hukum Menurut Gustav Radbruch*, <https://bolmerhutasoit.wordpress.com/2011/10/07/artikel-politik-hukum-tujuan-hukumenurut-gustav-adbruch/Tanggal>. Akses. 12 Maret 2016

Chairani Bustami, 2002, *Aspek-aspek Hukum Yang Terkait Dalam Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan*, Mster Tesis Tesis Program Pasca Sarjana USU Medan

Ema emilia, *Tesis Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak Dalam Pembuatan Akta Notaris Menurut Perundang-Undangan Di Indonesia*, Master Tesis USU. 2015

Herlien Budiono, artikel, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004

Herowati Poesoko, 2012, *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak

Yurisprudensi

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 278K/Pdt/2011

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 32 PK/Pdt/2012