

## **TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KUASA MENJUAL MUTLAK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH**

**<sup>1</sup>Nurul Helmi, <sup>2</sup>Teuku Yudi Afrizal, <sup>2</sup>Fatahillah**

Email: nurulhelmi2203@gmail.com

<sup>1</sup>Mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh

<sup>2</sup>Dosen Fakultas Hukum, Universitas Malikussaleh

### **Abstrak**

Studi ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan kedudukan hukum perjanjian kuasa jual mutlak oleh pembeli hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah, beserta untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum yang timbul dari perjanjian kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah dan untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum kepada pihak pembeli tanah berdasarkan kuasa mutlak dalam peralihan hak milik atas tanah

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

## **PENDAHULUAN**

Jual beli adalah salah satu transaksi barter barang yang mempunyai nilai, yang dimana salah satu pihak menjual barang tersebut, dan pihak lain membelinya sesuai dengan kesepakatan. Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Berdasarkan pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian jual beli telah ada sejak kata sepakat diantara kedua belah pihak.

Perolehan hak atas tanah, memerlukan adanya proses atau mekanisme tertentu, misalnya karena waris, hibah, jual beli, dan sebagainya. Dalam hal perolehan tersebut melalui transaksi jual beli, maka hal itu dilakukan di hadapan Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) guna dilakukan peralihan beserta pendaftaran tanah di kantor pertanahan supaya kepastian hukum dapat tercapai, sebagaimana diatur juga dalam UUPA. Selain UUPA, diatur juga pada PP No. 24 Tahun 1997, yakni salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah terwujudnya tertib administrasi.

Hukum perjanjian itu sendiri ialah bersifat terbuka atau mempunyai satu asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian. Pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Kalau mereka tidak mengatur sendiri sesuatu hal, berarti hal tersebut akan tunduk pada undang-undang yang berlaku.

## **METODE PENELITIAN**

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut: Bagaimanakah pengaturan hukum perjanjian kuasa menjual mutlak yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah dalam transaksi jual beli?. Apakah dampak hukum yang ditimbulkan pada perjanjian kuasa menjual mutlak dalam transaksi jual beli atas tanah?. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak pembeli tanah berdasarkan kuasa mutlak dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna (perspektif subjek) lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar fokus penelitian sesuai

dengan fakta di lapangan. Selain itu landasan teori ini juga bermanfaat untuk memberikan gambaran umum tentang latar penelitian dan sebagai bahan pembahasan hasil penelitian. Terdapat perbedaan mendasar antara peran landasan teori dalam penelitian kuantitatif dengan penelitian kuantitatif. Dalam penelitian kuantitatif, penelitian berangkat dari teori menuju data, dan berakhir pada penerimaan atau penolakan terhadap teori yang digunakan; sedangkan dalam penelitian kualitatif peneliti bertolak dari data, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan penjas, dan berakhir dengan suatu “teori”. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang ada.<sup>1</sup> Pendekatan penelitian secara yuridis normatif ini juga sering disebut dengan penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian yang obyek kajiannya adalah dokumen peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka.<sup>2</sup> Suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif disebut juga penelitian hukum yang mempergunakan data sekunder.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan untuk atas nama si pemberi kuasa. Dari pengertian tersebut dalam Pasal 1792 KUH Perdata diatas, sifat pemberian kuasa tiada lain daripada “mewakilkkan” kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Penerima kuasa bertindak atau berbuat sebagai wakil atau mewakili si pemberi kuasa untuk dan atas nama si pemberi kuasa. Begitupun dalam jual beli tanah hak milik, pemberian kuasa menjual yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada si penerima mempunyai suatu tujuan tertentu.

Pemberian kuasa dapat diserahkan dan diterimakan dalam berbagai cara, yakni;<sup>3</sup>

- a. Dengan akta umum/otentik;
- b. Dengan suatu tulisan di bawahtangan;
- c. Dengan sepucuk Perjanjian;
- d. Secara lisan (Pasal 1793KUH Perdata).

---

<sup>1</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm. 34.

<sup>2</sup> Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2013, hlm. 56.

<sup>3</sup> I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Megapion, Jakarta, 2008, hlm. 85

Transaksi jual beli tanah dan bangunan yang biasanya terjadi dalam masyarakat ada dua cara yaitu pembayarannya dengan cara mengangsur dan secara tunai. Sehingga dari awal harus sudah ada kesepakatan diantara pihak penjual dengan pihak pembeli. Sehingga jual beli itu dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak dilakukan dihadapan PPAT.

Kuasa diberikan tersebut termasuk kedalam jenis kuasa dengan suatu akta umum/otentik yang mana dibuat dihadapan Notaris yang mana menurut Pasal 1686 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya. Akta tersebut dibuat bertujuan untuk menguatkan pemberian kuasa tersebut menjadi bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Dalam akta kuasa tersebut juga tercantum kalimat “Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, baik sebahagian maupun seluruhnya”. Maksudnya dalam suatu hal, pemberi kuasa selalu dianggap telah menyerahkan kuasa kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya (substitutie) untuk memindahkan kuasanya baik sebagian maupun seluruhnya.

Dalam segala hal, si pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si penerima kuasa sebagai penggantinya (Pasal 1803 KUH Perdata). Hak penerima kuasa menunjuk orang lain sebagai penggantinya.

Kekuatan pembuktian akta otentik dan akta di bawah tangan tidaklah sama. Jika orang mengajukan suatu akta otentik, maka ia tidak perlu membuktikan apa-apa lagi. Siapa yang menyangkal harus mengadakan pembuktian, sedangkan dalam hal akta di bawah tangan kalau akta itu disangkal, maka orang yang mempergunakan akta itu diberi beban pembuktian.<sup>4</sup>

Meskipun ada perbedaan, jika akta di bawah tangan tersebut diakui, maka antara akta di bawah tangan dan akta otentik tidak berbeda. Hal ini dinyatakan dalam pasal 1875 KUH Perdata yakni “suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik”.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi Kitab Undang- Undang

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm, 203,

Hukum Perdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dengan dilangsungkannya PPJB oleh para pihak maka calon Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli? Dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari calon Penjual kepada calon Pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon Pembeli. Dengan maksud dari para pihak bahwa hak atas objek berupa tanah dan bangunan yang akan dijual berdasarkan PPJB tersebut tidak dapat diperikatkan/diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya. Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik, akta mana memuat peristiwa PPJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta otentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang syaratkan atau harus dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh undangundang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

Dikaitkan dengan fakta di atas sebelum akta jual beli tanah tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, maka terlebih dahulu Notaris akan meminta identitas pihak calon pembeli dan pihak calon penjual (dalam hali ini indentitas si kuasa yang bertindak untuk dan atas nama penjual). Kemudian si penerima kuasa yang berintah untuk dan atas nama penjual akan ditanyakan mengenai kuasa yang telah diberikan kepadanya dari si pemberi kuasa untuk diperiksa.

Dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dihadapan Notaris, pihak penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli dengan disaksikan oleh Notaris, harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akta jual beli akan tetapi apabila sudah dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap Notaris, maka Notaris harus menanyakan terlebih dahulu apakah harga tanah sesuai dengan yang tercantum dalam akta telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dan sebaliknya apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli sebab dalam akta jual beli

tersebut ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima penjual sehingga akta juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi disebabkan oleh kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*).<sup>5</sup> Demikian pula dengan kesalahan Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak jarang disebabkan oleh adanya kekurangan pengetahuan Notaris terhadap persoalan yang dimintakan oleh klien baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya. Bagi Notaris tertentu, terutama Notaris baru yang kurang pengalaman dalam menghadapi persoalan yang diajukan oleh klien, maka tidak jarang terjadi kesalahan dalam menuangkan maksud dan permintaan klien kedalam akta yang dibuat. Ketidaktahuan Notaris terhadap apa yang disampaikan dan diminta oleh klien juga seringkali menimbulkan kesalahan dalam pembuatan akta oleh Notaris.

Pelanggaran atau kesalahan (*beroepsfout*) Notaris dalam menjelaskan jabatan dapat menimbulkan kerugian kepada klien atau pihak lain. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatan dapat membawa dampak pada akta yang dibuatnya, yakni hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (*onderhandsacte*) apabila ditandatangani oleh orang-orang yang menghadap. Kebatalan dari akta otentik sebagai *notarieleacte* yang kemudian berubah atau turun derajat menjadi *onderhands acte* dapat menyebabkan Notaris berkewajiban untuk memberikan ganti rugi. Pihak yang dirugikan akibat terjadinya pelanggaran atau kesalahan tersebut dapat mengajukan tuntutan atau gugatan ganti kerugian kepada Notaris bersangkutan melalui pengadilan. Terdapat 2 (dua) dalil yang dapat digunakan untuk mengajukan tuntutan ganti yaitu : (1) berdasarkan dalil wanprestasi (ingkar janji); dan (2) berdasarkan dalil *onrechtigedaad* (perbuatan melanggar hukum).

Dalil wanprestasi atau ingkar janji digunakan apabila perikatan atau hubungan hukum yang terjadi antara para pihak timbul karena perjanjian, yang masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian, selain itu juga memiliki hak untuk menuntut agar isi perjanjian harus dipenuhi dengan baik. Wanprestasi dengan demikian dapat dipahami sebagai tindakan yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Dalam *Restatement of the law of Contract* Amerika Serikat wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu total *breach*. Total *breach* yaitu pelaksanaan kontrak yang

---

<sup>5</sup> Marthalena Pohan, *Tanggung gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Alumni, Bina Ilmu Jakarta, 1985, hlm. 11-15.

tidak mungkin dilaksanakan, sedang *partial breach* adalah pelaksanaan perjanjian yang masih mungkin untuk dilaksanakan.<sup>6</sup> Mengenai kerugian yang timbul akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus berhubungan langsung dengan perbuatan tersebut, artinya terdapat kuasa atau hubungan antara perbuatan yang dilakukan seorang dengan kerugian yang diderita oleh orang lain.

Pekerjaan Notaris dapat digolongkan dalam kewajiban menghasilkan (*resultaatsverplichtingen*), artinya bahwa Notaris harus menanggung atau menjamin bahwa akta yang dibuat menurut bentuk yang ditentukan adalah sah. Apabila Notaris membuat akta dengan bentuk yang salah, maka ia mencederai kewajiban untuk menghasilkan dan terhadap kerugian yang ditimbulkannya maka Notaris harus bertanggungjawab, kecuali apabila ia mampu membuktikan bahwa bentuk yang keliru atau salah tersebut tidak dapat dituduhkan kepadanya.<sup>7</sup>

pada diri Notaris selaku pejabat umum pembuat akta otentik melekat tanggung gugat keperdataan apabila melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya. Tanggung gugat tersebut dapat berdasarkan kepada pembuatan melanggar hukum atau pada tanggung gugat atas wanprestasi. Oleh karena itu sebelum mengajukan gugatan kepada Notaris terkait dengan pembuatan akta, maka harus dicermati terlebih dahulu apakah kesalahan Notaris yang menimbulkan kerugian tersebut bersinggungan erat dengan aspek perbuatan melanggar hukum atau berkaitan dengan wanprestasi. Pemilihan dalil gugatan yang tepat terhadap Notaris manakala melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatan akan memungkinkan keberhasilan gugatan. Ketidakjelasan penyusun dalil gugatan kepada Notaris dapat menimbulkan keaburan sehingga berpotensi gugatan tidak dapat diterima atau bahkan bisa jadi akan ditolak oleh hakim.

Menurut yurisprudensi (vide Putusan MA No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970) suatu gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut. Sejalan dengan hal itu, menurut Sudikno Mertokusumo, suatu gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu dengan yang lain, atau disebut sebagai gugatan yang kabur (*obscur libel*, yaitu gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) dapat berkaitan pada tidak diterimanya gugatan tersebut.<sup>8</sup> Penting sekali diketahui oleh klien sebelum menggugat Notaris apabila terjadi kesalahan dalam membuat akta yang menimbulkan kerugian, yakni

---

<sup>6</sup> Nico, 2003, *Tanggung jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Centre for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, hlm. 98.

<sup>7</sup> Martalena Pohan, *Op. Cit.*, hlm, 92,

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, 1991, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, hlm. 41.

perumusan gugatan dan pemilihan dalil gugatan harus benar-benar cermat dan tepat agar bisa dikabulkan oleh Hakim.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan pada bab-bab sebelumnya dan merujuk pada hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Suatu perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata terjadi karena adanya pelimpahan kekuasaan dan wewenang dari Pemberi kuasa kepada si penerima kuasa untuk mewakili kepentingannya. Jika si penjual tanah tersebut tidak bisa menghadari untuk menanda tangani Akta Jual Beli didepan Notaris, Maka si pembeli bisa memintak Perjanjian kuasa kepada penjual untuk diserahkan kepada si pembeli untuk melakukan tanda tangan sebagai penjual berdasarkan ketentuan perjanjian kuasa yang telah diberikan.
2. Pemberian kuasa yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan telah ditanda tangani oleh keduanya merupakan awal terjadinya perjanjian kuasa menjual. Adapun perjanjian pemberian kuasa tersebut bersifat akta umum/otentik, berupa akta otentik, perjanjian di bawah tangan, perjanjian biasa. Perjanjian tersebut mempunyai jangka waktu yang telah disepakati, artinya selama masa waktu yang ditentukan masih berlaku, maka keabsahan dari segi tindakan masih berkuatan hukum, begitu juga dengan sebaliknya.
3. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya. Selain itu notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dalam buku khusus, membuat kopian dari asli berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta otentik. Dalam hubungan pelaksanaan jabatan notaris, apabila seseorang notaris melakukan pelanggaran atau kesalahan dalam menjalankan jabatan sehingga terbukti merugikan orang lain, maka notaris yang bersangkutan agar dalam melakukan pertanggungjawaban secara hukum perdata untuk mengantikan kerugian yang dialami.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.



- Hartono Sorjopratikno, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Seksi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2002.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004.
- Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.