

**KEPASTIAN HUKUM PENGGUNAAN KLAUSULA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
TIDAK LUNAS**

**Iis Siti Munawaroh<sup>1</sup>, Putra Hutomo<sup>2</sup>, Evita Isretno Israhadi<sup>3</sup>**  
[simorangkiramelia@gmail.com<sup>1</sup>](mailto:simorangkiramelia@gmail.com)  
**Universitas Jayabaya**

**Abstrak:** Pembahasan mengenai kepastian hukum penggunaan klausula mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) tidak lunas. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Surat kuasa terbagi atas dua yakni surat kuasa umum dan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdara yaitu surat kuasa mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu dan surat kuasa umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1796 KUHPerdara yaitu surat kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, tetapi hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan, sedangkan untuk melakukan tindakan pemilikan seperti memindahtangankan benda-benda, membebankan benda-benda tersebut sebagai jaminan, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Klausula Mutlak, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas.

***Abstract:** The discussion regarding legal certainty regarding the use of absolute clauses in deeds of sales and purchase agreements (PPJB) is not complete. The research was conducted using normative juridical methods. Power of attorney is divided into two, namely general and special power of attorney as regulated in Article 1795 of the Civil Code, namely a power of attorney regarding one or more specific interests and a general power of attorney as contained in Article 1796 of the Civil Code, namely a power of attorney covering all the interests of the person giving the power, but only covering actions. - management actions, whereas to carry out ownership actions such as transferring objects, encumbering these objects as collateral, a power of attorney is required with strong words.*

**Keywords:** Legal Certainty, Absolute Clause, Unsettled Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB)

## PENDAHULUAN

Pengertian kuasa adalah pernyataan dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dalam hal pemberian kuasa dapat dilakukan dibawah tangan maupun dihadapan pejabat yang berwenang.

Pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/lasthebber), yang menerimanya untuk dan atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberikan kuasa itu. Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, berarti baik pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Surat kuasa terbagi atas dua yakni surat kuasa khusus sebagaimana ternyata dalam Pasal 1795 KUHPerdata yaitu surat kuasa mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu dan surat kuasa umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1796 KUHPerdata yaitu surat kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, tetapi hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan, sedangkan untuk melakukan tindakan pemilikan seperti memindahtangankan benda-benda, membebaskan benda-benda tersebut sebagai jaminan, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Pemberian kuasa dapat dilakukan melalui akta notaril yang artinya kuasa tersebut mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat yang merupakan alat bukti sempurna. Notaris mempunyai kewenangan membuat akta otentik yang mengkonstatir kepentingan para penghadap, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Akibat hukum akta kuasa menjual lepas yang dibuat oleh Notaris dalam hal demi berlangsungnya pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan berakibat hukum bahwa terhitung pada saat penandatanganan akta kuasa menjual lepas tersebut timbul pajak penghasilan yang dibebankan kepada penjual yang harus dibayarkan sesuai dengan peraturan pajak. Pajak Penghasilan (PPH) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016. Dalam Peraturan ini diatur bahwa setiap wajib pajak orang pribadi yang melakukan jual beli tanah dan bangunan baik dengan cara memberikan kuasa menjual lepas kepada pihak penerima kuasa tersebut untuk melakukan tindakan hukum. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Apabila pihak penerima kuasa tidak melakukan kewajiban pembayaran pajak atas penjualan tanah dan/atau bangunan tersebut maka dapat diindikasikan suatu tindakan hukum dengan penggelapan pajak. Hal tersebut akan berdampak pada kerugian pendapatan negara.

Dalam praktek pertanahan di Indonesia, terdapat penyalahgunaan ketentuan klausul kuasa mutlak, yaitu pemberian kewenangan yang mengandung unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa tidak boleh dicabut atau dibatalkan, walaupun oleh Pasal 1813 dan 1814 KUHPerdata, sehingga penerima kuasa sudah bertindak seakan-akan pemilik dan penjual sekaligus yang dipergunakan dalam perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) tidak lunas, sehingga merugikan pihak penjual.

Dalam hal ini penulis mengangkat permasalahan kasus Putusan Nomor : 1189K/Pdt/2017, dimana permasalahan terjadi Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), untuk menjamin

pelaksanaan pinjaman uang dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan/agunan berupa dua bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kota Malang, sebagaimana yang terurai dalam : 1) Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1953 dengan luas 299 m<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01057/sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012, 2) Sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik Nomor 1958 dengan luas 377 m<sup>2</sup> yang terletak di provinsi Jawa Timur, Kota Malang, Kecamatan Sukun, Kelurahan Sukun sesuai dengan Surat Ukur Nomor 01062/sukun/2012 tanggal 18 Juli 2012, yang kedua-duanya tertulis atas nama R. BS;

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu bagaimanakah kepastian hukum penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah ?.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian Hukum Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah**

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) sedangkan pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.

Adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah (akta jual beli yang dibuat oleh PPAT) ke Kantor Pertanahan, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak, dan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Tahapan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli dilakukan dalam tiga tahap yaitu persiapan jual beli, pembuatan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atau pendaftaran akta jual beli ke Kantor Pertanahan. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Pemeriksaan sertipikat tersebut dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan hak atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang. Apabila sertipikat tersebut telah sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk

membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat. “Telah diperiksa sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan” Kalimat tersebut dituliskan pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau ditulis dengan kalimat PPAT ....(nama PPAT yang bersangkutan).....telah minta pengecekan sertipikat.” Apabila sertipikat ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut :

- a. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: ”Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan”.
- b. Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat didalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertipikat dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Setelah itu penerbitan SKPT sebagaimana dilakukan selambat- lambatanya 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan ijin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- a. Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang.
- b. Pembebanan atau pemindahan hak pakai atas tanah Negara.

Dalam hal pemindahan hak diperlukan ijin, maka ijin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan hak atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat. Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan:

- a) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absente (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud diatas tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absente tersebut menjadi objek landreform;
- d) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana diatas tidak benar.

Setelah dilakukan tahapan persiapan pembuatan akta dan semuanya telah memenuhi syarat dan ketentuan, maka kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan menandatangani akta jual beli tanah oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta autentik yaitu akta notaris, sedangkan

surat kuasa bagi pembeli boleh dibuat dengan akta bawah tangan. Kelengkapan proses pembuatan atau penandatanganan juga sudah harus lengkap. Adapun dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah;

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP),
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK),
- c. Fotokopi Surat Nikah,
- d. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan.

Dokumen yang harus diserahkan pembeli selaku calon pemegang hak yang baru kepada PPAT adalah :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP),
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK),
- c. Fotokopi Surat Nikah

Pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT di samping ditandatangani oleh notaris, kedua belah pihak juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani oleh kedua pihak dan saksi-saksi, PPAT wajib membacakan isi akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Setelah dibacakan dan dijelaskan, barulah kemudian akta ditandatangani oleh para pihak, oleh notaris, dan oleh saksi-saksi. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli (in originali), satu lembar asli disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar asli lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak yang bersangkutan diberi salinan aktanya.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam hal pemindahan hak atas sebidang tanah yang sudah bersertipikat, dokumen yang harus diserahkan oleh PPAT terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
- c. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta tersebut PPAT bersangkutan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- d. Bukti identitas yang mengalihkan hak
- e. Bukti identitas yang menerima hak
- f. Sertipikat hak atas tanah asli yang diperjualbelikan/dialihkan.
- g. Izin pemindahan hak
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terhutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- j. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).<sup>103</sup> Setelah permohonan pendaftaran peralihan hak diperiksa dan dinilai sudah lengkap semua dokumennya, maka kemudian Kantor Pertanahan memberikan tanda penerimaan atas

penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasa/pegawainya. Apabila berkas permohonan pendaftaran sudah didaftarkan dan tanda bukti penerimaannya telah diterima oleh PPAT, maka kemudian PPAT memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Pertanahan dan menyerahkan tanda bukti penerimaan tersebut kepada penerima hak. Untuk selanjutnya pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran pemindahan hak dilakukan oleh penerima hak atau PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.

Kantor Pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak kemudian meneliti kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka memberikan tanda penerimaan berkas lengkap. Setelah itu dilakukan pencatatan pemindahan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dengan memberikan catatan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama pada buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Nama-nama pemegang hak yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanah dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk kemudian diberikan cap/setempel Kantor Pertanahan. Apabila pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama-sama oleh mereka maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

Berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB adalah pungutan atas perolehan hak tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah ini bisa juga disebut sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang akhirnya diperoleh hak atas bangunan oleh orang pribadi maupun badan. Awalnya, BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat. Namun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), sejak 1 Januari 2011, BPHTB sudah dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.

Dasar pengenaan BPHTP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan besaran tarif 5% dari nilai perolehan objek pajak dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya pajak yang harus dibayar bergantung pada kedua hal tersebut. NJOP dapat diartikan sebagai harga transaksi yang disepakati penjual dan pembeli, yang menjadi patokan nilai adalah harga pasaran secara umum. Oleh karena itu, NJOP antar wilayah bisa berbeda. Di antara NPOP dan NJOP bisa memilih salah satu dari keduanya karena pada dasarnya NPOP dan NJOP adalah harga yang telah disepakati penjual maupun pembeli. Ternyata tidak hanya NPOP dan NJOP yang bisa memengaruhi besaran pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Jika antara penjual dan pembeli sudah menyepakati harga jual tanah, maka akan dikurangkan terlebih dahulu dengan NPOPTKP, sebelum dikalikan 5% untuk mendapatkan nilai pajak yang harus dibayar. Suatu perjanjian itu harus memenuhi 3 (tiga) macam unsur, yaitu unsur essentialia, unsur naturalia, dan unsur aksidentalialia.

#### 1. Unsur essentialia

Unsur essentialia mutlak harus ada supaya perjanjian itu sah. Unsur essentialia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur essentialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi, atau

pengertian dari suatu perjanjian. Perjanjian jual beli yang termasuk pada unsur essentialia adalah barang yang diperjualbelikan dan harga yang disepakati. Dalam hal ini, yang menjadi barang atau objek yang diperjualbelikan oleh para pihak adalah hak atas tanah. UUPA mengatur hak-hak atas tanah sebagaimana ternyata dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Hal selanjutnya adalah harga yang harus dibayar oleh para pihak dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Harga berarti suatu jumlah yang harus dibayarkan dalam bentuk uang. Pembayaran harga dalam bentuk uang lah yang dikategorikan jual beli. Harga ditetapkan oleh para pihak. Pembayaran harga yang telah disepakati merupakan kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang telah diperjanjikan. Tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan di tempat dan pada waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang tersebut, si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana halnya pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya. Pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan memakai metode pembayaran sebagai berikut:

a) Jual beli tunai seketika

Metode jual beli dimana pembayaran tunai seketika ini merupakan bentuk yang sangat klasik, tetapi sangat lazim dilakukan dalam melakukan jual beli. Dalam hal ini, harga rumah diserahkan semuanya, sekaligus pada saat diserahkannya rumah sebagai objek jual beli kepada pembeli.

b) Jual beli dengan cicilan/kredit

Metode jual beli dimana pembayaran dengan cicilan ini dimaksudkan bahwa pembayaran yang dilakukan dalam beberapa termin, sementara penyerahan rumah kepada pembeli dilakukan sekaligus di muka, meskipun pada saat itu pembayaran belum semuanya dilunasi. Dalam hal ini, menurut hukum, jual beli dan peralihan hak sudah sempurna terjadi, sementara cicilan yang belum dibayar menjadi hutang piutang.

c) Jual beli dengan pemesanan/indent

Merupakan metode jual beli perumahan yang mana dalam melakukan transaksi jual beli setelah indent atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu perjanjian pengikatan jual beli yang berisi mengenai hak-hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam akta pengikatan jual beli.

2. Unsur *naturalia* merupakan unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian. Secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu yaitu berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Sehubungan dengan hal itu, maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 KUHPdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala suatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang”.

Unsur *accidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, meliputi ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak, merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian, maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Unsur ini harus secara tegas diperjanjikan, misalnya mengenai tempat tinggal yang dipilih. *Accidentalialia* adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan. Contohnya dalam jual beli tanah adalah jangka waktu pembayaran, pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

Kepastian hukum Para Pihak yang Telah Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah dengan menggunakan kuasa mutlak salah satu ciri dari klausula mutlak adalah kuasa tersebut tidak akan berakhir oleh sebab-sebab berakhirnya kuasa sebagaimana termuat dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Pada kuasa mutlak, pemberi kuasa tidak mempunyai wewenang untuk mencabut kembali kuasanya, bahkan kuasa tersebut tidak akan berakhir, meskipun pemberi kuasa telah meninggal dunia. Ketika kuasa mutlak dibuat sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka menjadikan penerima kuasa (pembeli tanah dalam PPJB) berwenang untuk mengalihkan maupun memindah tangankan hak atas tanah pemberi kuasa (calon penjual dalam PPJB) kapanpun tanpa perlu turut sertanya pemberi kuasa, walaupun pada saat mengalihkan hak atas tanah itu pemberi kuasa (penjual dalam PPJB) meninggal dunia.

Berdasarkan muatan/unsur yang terdapat pada kuasa mutlak sebagai tindakan kelanjutan dari PPJB lunas tersebut, dapat dipastikan bahwa tujuan dibuatnya kuasa mutlak, pada dasarnya hanya ditujukan untuk melindungi kepentingan penerima kuasa (pembeli tanah dalam PPJB). Jika demikian tujuannya, lantas bagaimanakah dengan perlindungan kepentingan pemberi kuasa (penjual dalam PPJB).

Dilihat dari isi prestasi dari PPJB lunas, dapat dikatakan disini bahwa sebenarnya pihak penjual bukanlah pihak yang harus dilindungi, dikarenakan pihak penjual sudah memperoleh/menerima haknya secara penuh, yaitu dengan telah diperolehnya harga pembayaran tanahnya. Sementara pihak pembeli yang telah membayar lunas harga pembayaran tanahnya, belumlah memperoleh hak nya, yaitu berupa hak atas tanah yang telah dibayarnya. Perlindungan untuk penjual hanya diperlukan apabila PPJB yang disepakati antara penjual dan pembeli pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran. Dalam situasi ini, keberadaan kuasa mutlak tentu dapat merugikan pihak penjual. Oleh karenanya untuk menangani keadaan yang demikian, Notaris perlu untuk mengambil tindakan yang dapat menengahi keadaan tersebut.

Dengan pencantuman klausul yang demikian, maka kuasa yang dibuat secara terpisah untuk mengikuti PPJB lunas tidak perlu lagi untuk dicantumkan beding/ janji menyimpangi ketentuan berakhirnya kuasa, karena dengan bunyi klausul dalam PPJB seperti diatas telah cukup untuk menjadikan bahwa kuasa yang dibuat secara terpisah tersebut adalah kuasa mutlak. Sehingga kuasa itu tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah klausula mutlak. Adanya terdapat larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan yang sekarang dimuat pada Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Keberadaan “Kuasa Mutlak” tetap diakui dan dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun dikarenakan keadaannya yang rancu, dan tidak adanya kesepemahaman penafsiran antara Notaris dan pegawai kantor pertanahan, maka untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan beding “Pihak pertama disamping kuasa tersebut diatas, sekali lagi memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini. Kuasa-kuasa tersebut adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasakuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri, akan tetapi kuasa-kuasa tersebut

baru berlaku apabila pihak kedua telah melunasi seluruh harga jual beli kepada pihak pertama.” Tidak adanya kesepemahaman antara Notaris dan kantor pertanahan mengenai keberadaan kuasa mutlak ini, disebabkan cara pandang yang berbeda diantara mereka. Notaris yang berpegang pada UUJN merasa mempunyai kewajiban hukum untuk melindungi kepentingan para pihak yang datang untuk membuat akta kepadanya, sehingga menurutnya larangan mengenai kuasa mutlak haruslah disikapi dengan bijaksana. Sedangkan kantor pertanahan yang berpegang pada Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merasa mempunyai kewajiban hukum untuk mematuhi, oleh karenanya merupakan kewajiban hukum pula bagi kantor pertanahan untuk tidak memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasari dengan kuasa mutlak. Sebenarnya jika dikaitkan dengan pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia dan para sarjana, penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah adalah perbuatan yang sah menurut hukum. Menurut pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia, Seseorang pemilik tanah yang mengalihkan haknya/kekuasaannya atas tanah yang dimilikinya itu kepada pihak lain, melalui cara pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” dimana pihak “penerima kuasa” menjadi berhak dan berkuasa penuh atas tanah tersebut, seperti halnya “seorang pemilik” dan ia dapat menuntut pihak ketiga yang dinilai mengganggu haknya tersebut. Dalam permasalahan kasus 1189K/Pdt/2017, dimana permasalahan terjadi Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah), untuk menjamin pelaksanaan pinjaman uang dimaksud, Penggugat telah menyerahkan jaminan/agunan berupa dua bidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya terletak di Kota Malang, Pelaksanaan Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I tersebut, nyata-nyata Tergugat II telah mengetahui peristiwa hukum yang sebenarnya antara Penggugat dengan Tergugat I yang didasari atas adanya hubungan pinjam meminjam uang, dan Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli yang diikuti Akta Notaris Nomor 40, tanggal 9 April 2012 tentang Kuasa telah diketahui pula sebagai bentuk perbuatan hukum semu/proforma dari Penggugat dan Tergugat I yang sesungguhnya adalah masalah pinjam meminjam, apalagi Tergugat II sendiri menyadari bukti yang menyangkut objek jual beli telah dititipkan oleh pihak-pihak (Penggugat dan Tergugat I) kepada Tergugat II, tanpa ijin dan sepengetahuan Penggugat, ternyata Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat II telah melaksanakan Jual Beli PPAT dengan mendasarkan pada kekuatan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012, tentang Kuasa, yakni Tergugat I atas dasar Kuasa dimaksud telah bertindak baik untuk dirinya sendiri sebagai Penjualnya juga bertindak dirinya sendiri sebagai Pembelinya, sehingga atas hal tersebut telah terbit Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan Akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II; Dengan kenyataan tersebut sangatlah patut dan beralasan menurut hukum bilamana Akta Notaris Nomor 39 tanggal 9 April 2012, tentang Perikatan Jual Beli dan Akta Notaris Nomor 40 tanggal 9 April 2012 tentang kuasa haruslah dibatalkan, karena merupakan Akta Notaris yang cacat hukum, berikut Akta Jual Beli PPAT Nomor 25/2013, tanggal 28 Maret 2013 dan akta Jual Beli PPAT Nomor 26/2013, tanggal 28 Maret 2013 harus pula dinyatakan batal, sebab dibuat dari dasar Akta Notaris yang cacat hukum.

Menurut pendapat penulis sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;

2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Bahwa dengan adanya kepastian hukum dalam menjalankan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak sehingga akta kuasa yang berdiri sendiri dan tidak dapat dicabut serta diberikan dengan mengecualikan ketentuan-ketentuan tentang berakhirnya suatu kuasa (Pasal 1813 dan Pasal 1814 KUHPerdara) disebut sebagai Kuasa Mutlak. Dan pemakaian Kuasa Mutlak ini telah dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 juncto Surat Dirjen Agraria nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak juncto Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat aturan bahwa PPAT harus menolak membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan Hak, sehingga adanya kepastian hukum akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak.

Dengan adanya larangan penggunaan kuasa mutlak tersebut berkaitan dengan pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris, dalam proses pengikatan jual beli dimungkinkan menggunakan kuasa mutlak karena akta pengikatan jual beli merupakan suatu akta yang isinya merupakan kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam suatu perbuatan jual beli tanah serta akta pengikatan jual beli bukan merupakan akta yang dapat dijadikan untuk mengalihkan hak atas tanah.

Dalam akta jual beli secara tegas dilarang menggunakan klausula kuasa mutlak sebagaimana ditegaskan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 06 Maret 1982. Tanggungjawab seorang Notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah dan tanggungjawabnya sebagai PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah dengan surat kuasa menjual adalah menurut jabatannya akan bertanggung jawab penuh atas akta yang dibuatnya dalam hal keterangan-keterangan yang diberikan oleh para pihak serta warkah-warkah pendukung yang diserahkan oleh para pihak dalam pembuatan akta tersebut, tetapi seorang Notaris yang juga sekaligus sebagai PPAT tersebut tidak bertanggung jawab atas benar atau tidaknya keterangan yang diberikan oleh para pihak tersebut serta tidak bertanggung jawab atas keaslian warkah-warkah pendukung yang diberikan oleh para pihak itu kepadanya.

## **KESIMPULAN**

Kepastian hukum penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 juncto Surat Dirjen Agraria nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak yang dilarang ketika kuasa tersebut digunakan untuk mengambil manfaat transaksi belum lunas tapi dijual belikan lagi, sehingga tidak terdapat penyelundupan hukum yaitu hutang piutang yang dibalut dengan jual beli serta adanya penggelapan pajak yang dilarang berdasarkan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat aturan bahwa PPAT harus menolak membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan Hak.

## **Saran**

Hendaknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membuat akta jual beli yang

berisi penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas dan Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) menolak permohonan pendaftaran tanah yang dimaksud sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 juncto Surat Dirjen Agraria nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 tentang Kuasa Mutlak juncto Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali Boediarto, Putusan Badan Peradilan, Majalah Varia Peradilan, Edisi Oktober 1990.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa (Paduan Mengurus Peralihan Hak atas Tanah secara Aman)*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Laksbang Pressindo : Yogyakarta, 2011.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Rajawali, Jakarta 2004
- Martin Roestami, *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan*, Alumni, Bandung: 2011.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
- R. Soegondo Notodisoerjo (b), *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada : Jakarta, Cetakan II, 1993.
- Salim H.S. (b), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika : Jakarta, 2008.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009.
- Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 1986.
- Peraturan Perundang-Undangan
- Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta Perubahannya yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014;
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 2016 tentang pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
- Jurnal :
- Kaeng, Reskyel Steviano. "Kajian Hukum Perjanjian Nominee/Trustee Atas Pemberian Kuasa Penanam Modal Asing Menurut Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007." *LEX ET SOCIETATIS* 7, No. 5, 2019.
- Rani Maulida, *Pajak Jual Beli Tanah : Dasar Hukum dan Cara Menghitungnya*, <https://www.online-pajak.com/pajak-jual-beli-tanah> diakses tanggal 12 Desember 2022.