

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Dalam melangsungkan kehidupannya, manusia sebagai makhluk sosial pada hakekatnya akan selalu melakukan interaksi atau hubungan antara satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya. Hal inilah yang kemudian mendorong manusia untuk membentuk satu kesatuan hidup bersama yang disebut dengan masyarakat. Masyarakat merupakan suatu kumpulan manusia yang hidup bersama dan memiliki tujuan yang sama. Hubungan antara manusia ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu ada yang termasuk ke dalam perbuatan hukum dan adapula yang bukan termasuk perbuatan hukum. Hubungan hukum sendiri merupakan suatu hubungan yang dilakukan antara dua pihak atau lebih yang kemudian nantinya akan diatur oleh kaidah hukum serta akan memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Akibat hukum tersebut dapat berupa hak dan kewajiban atau kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Lahirnya perikatan maupun perjanjian merupakan hasil dari adanya suatu hubungan hukum yang dilakukan antara dua pihak, yaitu antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum (KUH Perdata) dapat diketahui bahwa suatu perikatan lahir karena adanya 2 (dua) sebab, yaitu karena adanya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak ataupun karena adanya undang-undang yang mengaturnya. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang

dilakukan antara dua pihak, dimana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. <sup>1</sup>Yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu keadaan dimana satu pihak berjanji kepada pihak lain atau dimana terdapat dua pihak yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu, keadaan ini akan menimbulkan suatu hubungan yang dapat disebut sebagai perikatan.<sup>2</sup>

Dalam perkembangan kehidupan manusia sehari-hari, manusia sering membuat perjanjian-perjanjian tertentu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu bentuk perjanjian yang sering dibuat adalah misalnya perjanjian jual beli tanah. Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memiliki sifat bertimbang balik, dimana di dalam perjanjian jual beli ada satu pihak yang akan berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang (si penjual) dan ada juga pihak lain yang akan berjanji untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan dari perolehan hak milik (si pembeli). <sup>3</sup>Tanah sendiri merupakan sarana yang sangat penting dalam pembangunan. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) dijelaskan bahwa hukum tanah yang berlaku di Indonesia adalah berdasarkan Hukum Adat.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya dilakukan secara

---

<sup>1</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal.122

<sup>2</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hal.1.

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal.1.

tunai, artinya harga yang disetujui bersama telah dibayar pada saat dilakukan jual beli.<sup>4</sup>Tunai dalam hal ini bukan berarti harga tanah harus dibayar secara keseluruhan, tetapi bisa juga dibayar secara sebagian. Hal ini karena meskipun dibayar secara sebagian, tetapi menurut hukum hal ini dianggap sudah dibayar secara keseluruhan. Nantinya sisa pembayaran harga yang belum dibayar akan dianggap sebagai hutang piutang kepada pihak penjual.<sup>5</sup>Selain bersifat tunai, jual beli tanah juga memiliki sifat dan ciri sebagai perbuatan yang terang dan riil.<sup>6</sup>Terang adalah perbuatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB).<sup>7</sup>Sedangkan yang dimaksud dengan riil adalah menunjukkan secara nyata bahwa akta PPAT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat AJB yang merupakan bukti bahwa kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepemilikannya. Namun dalam prakteknya, seringkali belum dapat dilangsungkan pembuatan AJB yang dikarenakan para pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli tanah. Maka dari itu biasanya para pihak akan memilih untuk mengadakan perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak, dimana perjanjian pendahuluan itu akan berisikan bahwa pihak penjual dan pihak pembeli berjanji bahwa pada saat segala persyaratan

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.27.

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1991), hal.16-17.

<sup>6</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hal.193.

<sup>7</sup> *Ibid*, Hal 27

yang menyangkut pelaksanaan jual beli tersebut telah terpenuhi secara sepenuhnya, para pihak akan melakukan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak ini biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak. PPJB sebagai perjanjian dapat dibuat secara dibawah tangan atau dengan akta Notaris. Dalam praktek, masyarakat memilih pembuatan PPJB dengan akta Notaris karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adanya PPJB akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta dapat meminimalisir timbulnya sengketa. Dibuatnya PPJB oleh seorang notaris juga merupakan bentuk pelaksanaan dari Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014) dimana dikatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Notaris menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta autentik tersebut sebagai kewenangan Notaris, dibuat oleh Notaris untuk dapat digunakan oleh masyarakat. Hasil produk akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan.

Besarnya kewenangan notaris sesuai dengan landasan filosofis penyusunan akta autentik sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap setiap Warga Negara Indonesia.

Kepastian hukum (Legal certainty) disini untuk menjamin hak dan kewajiban warga negara atau para pihak. Sedangkan ketertiban hukum memberikan keteraturan terhadap masyarakat bahwa berdasarkan sumber-sumber hukum yang ada khususnya di dalam Undang-Undang, masyarakat dapat teratur serta menaati peraturan dengan baik karena memiliki dasar peraturan yang sama. Pengertian Perlindungan hukum (Legal protection) lebih memberikan rasa aman kepada masyarakat maupun para pihak.<sup>8</sup>Jabatan notaris memiliki wewenang yang cukup besar, baik dari segi kekuatan pembuktian maupun kewenangan yang dimilikinya sehingga siapapun harus terikat dengan akta Notaris tersebut. Saat ini daya kesadaran hukum masyarakat mulai terbentuk, masyarakat mulai terbuka pemikirannya dengan melibatkan notaris di setiap membuat perjanjian. Tujuannya agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga keautentikannya tidak dapat disangkal kembali di hadapan pengadilan.

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan

---

<sup>8</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015) hal. 22.

Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN dimana pasal tersebut menjelaskan “Notaris mempunyai kewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Dalam melakukan pembuatan akta, Notaris harus memperhatikan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dimana di dalam pasal tersebut notaris wajib untuk seksama, seksama mempunyai arti cermat, teliti, dan hati-hati. Apabila dihubungkan dengan kewajiban notaris, notaris wajib untuk melakukan pengecekan untuk menjaga kepentingan para pihak didalam melakukan perbuatan hukum, dan juga pengecekan seluruh bagian akta dimulai dari bagian awal akta, komparasi, isi akta hingga akhir akta.

Notaris mempunyai kewenangan untuk menjelaskan isi akta kepada para pihak dan sungguh-sungguh telah dimengerti oleh para pihak, yaitu dengan cara membacakan sehingga menjadi jelas isi dari akta notaris, serta memberikan akses informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-Undangan terkait terhadap para pihak penandatanganan akta.<sup>9</sup>

Sebelum dibuatnya pengikatan jual beli tanah, Notaris dituntut untuk memperhatikan secara selektif mengenai dasar pertimbangan para pihak ketika ingin membuat akta pengikatan jual beli tanah. Notaris melakukan kajian dan mongkonstatir latar belakang terlebih dahulu terhadap kemungkinan keberlanjutan

---

<sup>9</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2010), hal. 37.

akta, hal ini berdampak terhadap kelancaran proses pengikatan jual beli tanah agar dapat diteruskan menjadi akta jual beli di hadapan PPAT.<sup>10</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli sehingga tidak mengikat tanah. Tanah sebagai objek jual beli dengan kata lain tidak menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Dalam Akta PPJB disebutkan bahwa pihak penjual sepakat untuk menjual tanahnya kepada pihak pembeli yang telah disepakati, namun prosesnya belum dapat dilaksanakan karena sebab tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak. Oleh karena itu PPJB melahirkan hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi antara para pihak yang mengikatkan diri sebagaimana ketentuan-ketentuan yang disepakati dan dituangkan dalam perjanjian.

Praktik jual beli hak atas tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalam istilah praktiknya disebut dengan PPJB. PPJB yang dimaksud ialah dengan pembayaran lunas yang dibuat dengan kuasa menjual.<sup>11</sup> Herlien Budiono mengatakan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB, merupakan perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hal. 13.

<sup>11</sup> Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan", *Jurnal Arena Hukum*, Volume 9, 2016.

<sup>12</sup> Herlien Budiono, artikel Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, *Majalah Renovi*, edisi tahun I, No. 10, Maret, 2004.

Pada umumnya, PPJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerdara. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>13</sup>

Akta otentik mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Adanya akta otentik yaitu akta pengikatan jual beli dapat dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang guna melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, karena akta otentik tersebut adalah sebagai alat bukti dalam transaksi hak atas tanah. Syarat-syarat didalam melakukan jual beli hak atas tanah mempunyai 2 (dua) syarat, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus berwenang dan mempunyai hak untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Syarat formil dalam jual

---

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Intermasa, 2008), hal 1.



beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yuridisnya yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik. Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT agar dapat didaftarkan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB dapat terjadi dan para pihak tidak langsung mengadakan jual beli karena ada beberapa hal yang belum dapat ditindak lanjuti untuk melakukan pengurusan administrasi selanjutnya seperti balik nama untuk sertifikat hak atas tanahnya karena adanya pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan pembayaran penuh atau lunas, surat-surat atau dokumen tanah yang belum lengkap, besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak, objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak yaitu pihak penjual ataupun pihak pembeli dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru. Tetapi tidak menutup kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak. Pengikatan untuk objek benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah biasanya dibuat dengan mencantumkan klausula pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua sebagai pembeli. Pencantuman klausula kuasa untuk menjual diberikan dengan pertimbangan apabila hal-hal pokok didalam PPJB sudah terpenuhi,

pihak kedua dalam hal ini selaku pembeli, bisa menjual objek didalam PPJB itu kepada dirinya sendiri secara langsung. Pihak pembeli dapat menjual kepada diri sendiri maksudnya adalah karena sudah mendapatkan kuasa untuk menjual dari pihak penjual ataupun pemilik, pihak pembeli sudah dapat menjual objek dalam jual beli terdahulu kepada pihak manapun, termasuk kepada dirinya sendiri, dengan dibuat akta berikutnya yang dalam hal ini adalah akta jual beli.<sup>14</sup>

Dalam pembuatan PPJB di hadapan Notaris, biasanya terdapat suatu klausul dan syarat yang umumnya akan dicantumkan di dalam perjanjian yang dibuat oleh notaris sebagai akta partij, hal ini disebut dengan pemberian kuasa. Pemberian kuasa ini seringkali dilakukan karena ada kalanya seseorang tidak dapat melakukan suatu perbuatan itu sendiri yang bisa saja disebabkan karena adanya benturan kepentingan pada waktu yang bersamaan, sehingga untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, ia membutuhkan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan urusan tersebut.

Pada perkembangannya, selain adanya kuasa umum dan kuasa khusus yang diatur di dalam KUH Perdata, ada suatu kuasa lainnya yang dikenal dengan istilah kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak tidak dikenal dalam KUH Perdata, melainkan diatur pertama kali dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri

---

<sup>14</sup> Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017

Nomor 14 Tahun 1982 (Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982) tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. PPJB sebenarnya belum bisa dijadikan dasar bahwa hak tanah sudah beralih, namun penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB yang dibuat oleh notaris memberikan kewenangan bagi pihak pembeli yang sama besar dengan kewenangan milik pihak penjual. Maka dalam pelaksanaan kuasa tersebut pembeli memiliki dua kapasitas sekaligus, dimana ia dapat bertindak sebagai penjual berdasarkan surat kuasa maupun bertindak sebagai pembeli. Jadi dikarenakan adanya penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB, maka dapat dikatakan bahwa pembeli sudah memiliki hak sepenuhnya terhadap objek yang ada dalam perjanjian tersebut.

Sejak Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 berlaku, penggunaan kuasa mutlak itu sudah dilarang. Selain itu, larangan penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Namun dalam praktek notaris sampai saat ini diketahui bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB merupakan hal yang masih sering ditemukan. Hal inilah yang sering menimbulkan konflik di kemudian hari, karena penggunaan kuasa mutlak dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Konflik yang terjadi antara para pihak ini juga dapat menimbulkan

kerugian bagi notaris yang dipersalahkan atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sehingga perlu diketahui sampai sejauh mana keabsahan dari penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah dan apa akibat hukum dari PPJB tanah yang menggunakan kuasa mutlak.

Selain adanya pemberian kuasa mutlak dalam PPJB, faktor lain yang sangat penting dalam pembuatan suatu perjanjian secara umum dan PPJB secara khusus adalah faktor para pihak yang melakukan perjanjian dan/atau PPJB itu sendiri. Dalam PPJB, pihak dalam perjanjian terdiri dari Pihak Penjual sebagai pihak pemegang hak atas tanah yang berkehendak untuk menjual dan Pihak Pembeli sebagai pihak yang berkehendak untuk membeli hak atas tanah tersebut dari Penjual.

Dalam suatu PPJB atas Tanah, selain terkait keabsahan obyek hak atas tanah itu sendiri, salah satu faktor yang sangat penting adalah kewenangan Penjual sebagai pihak yang mengalihkan hak atas Tanah. Apabila Penjual adalah orang perorangan, kewenangan tersebut ditentukan oleh banyak sekali faktor, antara lain :

- a. Penjual telah terikat dalam suatu perkawinan menurut hukum dan peraturan perundang-undangan di Indonesia atau belum;
- b. Apabila sudah terikat perkawinan, kapan perkawinan itu terjadi;
- c. Kapan Tanah tersebut diperoleh;
- d. Dasar perolehan Tanah apakah berasal dari jual beli, warisan atau pemberian (hibah);

- e. Apakah pemegang hak atas Tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat telah meninggal dunia;
- f. Apabila belum, apakah pasangannya telah meninggal dunia;
- g. Kalau telah meninggal, siapakah ahliwarisnya dan apakah hak atas Tanah tersebut merupakan bagian warisan.

Banyak sekali faktor yang akan menentukan kewenangan bertindak dari seorang Penjual Tanah. Di dalam PPJB, bagian yang menerangkan identitas dan kedudukan Penjual (dan juga Pembeli) sehingga dapat dijadikan dasar analisa kewenangan bertindak adalah bagian Komparisi.

Didalam membuat akta PPJB Komparisi merupakan bagian penting dari suatu akta notaris. Komparisi merupakan bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta secara lengkap<sup>15</sup>. Dalam Pasal 38 ayat (3) Undang Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris perubahan atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUNJN telah ditentukan tujuh hal yang dimuat dalam komparisi yang meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili. Sehingga fungsi dari komparisi tersebut adalah <sup>16</sup>:

---

<sup>15</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Jakarta: Penerbit Raja Grafindo Persada, 2015) hal 60.

<sup>16</sup> Ray Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting Teori Dan Praktik*, (Jakarta: Kasaint Blanc, 2003) hal 35.

1. Menerangkan identitas pihak-pihak dalam akta;
2. Menjelaskan posisi/kedudukan para pihak (sebagai apa) dalam perikatan bersangkutan;
3. Menerangkan dasar (landasan) dari pihak yang bersangkutan;
4. Akan diketahui bahwa para pihak memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melaksanakan akan tindakan hukum yang dituangkan dalam perikatan yang bersangkutan

Melalui komparasi, dapat diketahui bahwa para pihak memang mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan dalam perikatan yang bersangkutan.

Banyak sekali konflik yang timbul sehubungan dengan adanya penggunaan kuasa mutlak dan kurangnya pihak (terutama pihak yang memberikan persetujuan dalam penjualan) dalam suatu pembuatan PPJB. Salah satunya dapat kita lihat dalam contoh kasus putusan perkara dengan nomor 69/Pdt.G/2014/PN.MLG dimana, Ibu B (dalam hal ini adalah penjual) dan Pembeli (dalam hal ini adalah Penggugat) mengadakan PPJB dihadapan Notaris/PPAT terhadap tanah dan bangunan dengan sertipikat hak milik (dalam hal ini menjadi objek sengketa). Didalam perjanjian tersebut objek sengketa telah dibayar lunas oleh Pembeli dengan harga Rp 170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Atas pengikatan jual beli tersebut diatas, penjual telah memberi kuasa secara luas dan mutlak kepada pembeli untuk melakukan perbuatan pengurusan maupun perbuatan pemilikan atas objek sengketa serta Pembeli juga dapat menjual atau mengoperkan dengan cara apapun kepada siapapun. Setelah melakukan PPJB, objek sengketa tersebut masih ditempati

oleh Penjual atas persetujuan Pembeli hingga Penjual tersebut meninggal dunia. Semasa Penjual hidup hingga Penjual meninggal dunia, belum sempat dilakukan pembuatan akta jual beli atas objek sengketa tersebut. Ketika Penjual meninggal dunia, Pembeli mendapati bahwa objek sengketa yang telah ia beli ditempati oleh anak dari Penjual, suami, anak-anak, serta keluarga besarnya yang lain tanpa seizin Pembeli. Kemudian Pembeli menjelaskan kepada anak dari penjual, suami, anak-anak, beserta keluarga yang lain untuk keluar dari objek sengketa tersebut tetapi tidak mau mengerti dan tetap tinggal. Pembeli juga telah melakukan somasi tetapi tidak ada tanggapan dan tetap tidak mau keluar dari objek sengketa tersebut. Pembeli menggugat anak dari penjual, suami, anak-anak, beserta keluarga yang lain tetapi gugatan pembeli tersebut tidak dikabulkan, karena hakim didalam putusannya memutuskan bahwa perjanjian pengikatan jual beli lunas yang disertai dengan surat kuasa mutlak tidak dapat dijadikan dasar sebagai dasar alas hak kepemilikan atas tanah karena bukan merupakan alas hak kepemilikan tanah yang sah serta bertentangan dengan yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2884 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 dan Putusan Mahkamah Agung RI Reg No. 2817 K/Pdt/1994 yang telah melarang untuk bertindak selaku kuasa atas nama dan untuk kepentingan pemberi kuasa dengan berdasarkan suatu surat kuasa mutlak. Hakim didalam putusannya juga memutuskan bahwa pemberian kuasa mutlak yang diberikan oleh penjual kepada pembeli/penggugat pada tanggal 24 Juni 2006 telah dipatahkan oleh Tergugat dengan bukti yang diajukan berupa surat pernyataan penjual pada tanggal 6 Febuari 2014 yang

telah mencabut surat kuasa yang berkaitan dengan objek sengketa pada tanggal 24 Juni 2006.

Di dalam kasus tersebut pada saat melakukan transaksi jual beli dan penandatanganan akta PPJB dengan pembeli, ibu B selaku penjual telah berstatus janda karena cerai mati dengan Bapak A. Dalam akta PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT disebutkan pada bagian komparasi hanya penjual saja yang dalam hal ini adalah Ibu B. Padahal diketahui bahwa perolehan tanah beserta bangunan yang menjadi objek sengketa merupakan harta bersama atau harga gono gini di dalam perkawinan Bapak A dan Ibu B. Dalam kondisi demikian, seharusnya Ibu C yang merupakan anak sah dari Bapak A dan Ibu B juga ikut memberikan persetujuan dalam melakukan perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa tersebut, karena Ibu C juga merupakan salah satu ahli waris yang sah dari Bapak A dan perolehan tanah beserta bangunan dengan sertipikat hak milk tersebut merupakan harta bersama atau harga gono-gini.

Berkaitan dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG MENGANDUNG PEMBERIAN KUASA MUTLAK DAN TANPA PERSETUJUAN AHLIWARIS DARI PASANGAN YANG TELAH MENINGGAL.**



## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan pemberian kuasa menjual yang bersifat mutlak dalam PPJB lunas?
2. Bagaimana keabsahan suatu PPJB atas suatu tanah dan bangunan yang dibuat tanpa persetujuan ahli waris dari pasangan yang telah meninggal?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini agar terarah dan terukur sehingga dapat memberikan nilai guna maka dirumuskan tujuan penelitian yang mencakup hal-hal dibawah ini,antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan pemberian kuasa menjual yang bersifat mutlak dalam PPJB lunas.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan suatu PPJB atas suatu tanah dan bangunan yang dibuat tanpa persetujuan ahli waris dari pasangan yang telah meninggal.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi penting terhadap pengembangan dan pemahaman sistem hukum di negara yang bersangkutan. Dengan menganalisis bagaimana kasus kuasa mutlak dalam PPJB, penelitian ini dapat mengklarifikasi Batasan-batasan hukum.

## 1. Manfaat Teoritis

Untuk memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) dalam kaitannya dengan keabsahan pemberian kuasa menjual yang bersifat mutlak dalam PPJB lunas.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi pihak yang terkait dengan masalah yang diteliti.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Penelitian laporan skripsi ini terdiri dari lima bab, dimana setiap bab menguraikan tentang pokok-pokok bahasan materi yang dikaji serta akan diperjelas lagi didalam beberapa sub bab. Sistematika dalam penelitian ini yaitu meliputi:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Merupakan bab yang terdiri dari beberapa sub antara lain latar belakang, perumusan masalah yang diangkat, tujuan suatu penelitian dilakukan, manfaat penelitian, serta sistematika penelitian dalam penelitian ini.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab yang memuat uraian mendalam tentang teori-teori yang mendasari penelitian dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori-teori tersebut didapat dari studi kepustakaan beberapa literatur.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Merupakan bab yang terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, jenis dan sumber bahan hukum, teknik penelusuran bahan hukum, teknik analisa bahan hukum, dan definisi konseptual.

### **BAB IV ANALISIS**

Merupakan bab yang memuat sistematika hasil penelitian dan pembahasan berdasarkan urutan rumusan masalah, sehingga didapatkan suatu pemahaman yang menyeluruh atas hasil penelitian ini seperti yang diinginkan oleh peneliti.

### **BAB V PENUTUP**

Merupakan bab yang berisi kesimpulan dan saran dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta saran dari peneliti bagi pihak terkait yang diharapkan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.