

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Petanahan merupakan suatu bidang yang memiliki peran besar dalam perekonomian Indonesia. Hubungan antara pertanahan dan perekonomian sangatlah erat sehingga membutuhkan suatu lembaga khusus penunjang kepentingan-kepentingan yang timbul dari hubungan tersebut. Notaris dan PPAT merupakan salah satu profesi yang menunjang segala kebutuhan antara hubungan ekonomi dan tanah. Berdasar pada tujuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan “UUPA”) yaitu:

“atas susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraria, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan.”

Pada UUPA juga dijelaskan bahwa dari setiap hak-hak atas tanah yang timbul dari kepentingan masing-masing pihak, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya dibutuhkan suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih, baik perorangan maupun bersama-sama. Hal ini juga sejalan dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”<sup>1</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo<sup>2</sup>, yang disebut “hukum pertanahan secara singkat dapat dikatakan bahwa hukum

---

<sup>1</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Perundang-Undangan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2011), hal. 3

pertanahan adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain.”

Mengenai kepentingan hak-hak atas tanah, pembuktian hak-hak atas tanah dapat berupa perjanjian, surat-surat berharga, dan bukti kepemilikan hak atas tanah itu sendiri. Perjanjian hak-hak atas tanah dibuat dan disahkan oleh Notaris atau PPAT. Merupakan kewajiban dari Notaris untuk membuat akta-akta perjanjian bersifat autentik yang diatur oleh-oleh Undang-Undang. Berdasar Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan “UUJN”),

“Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”

Pada Pasal 15 ayat (1) huruf f, dijelaskan bahwa Notaris wajib membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kegiatan dalam mengalihkan hak atas tanah seperti dalam transaksi jual beli tanah membutuhkan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut dengan “AJB”). AJB merupakan kewajiban PPAT untuk membuatnya.<sup>3</sup> Adapun pengalihan hak atas tanah dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut dengan “PPJB”) yang sangat sering dijumpai dan dipraktekkan oleh para investor dan *developer* pada sektor properti. PPJB

---

<sup>3</sup> Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

didasarkan pada Pasal 1338 KUHPdata, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Menurut Subekti<sup>4</sup>, “PPJB adalah perjanjian adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masalah dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.” Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang bersifat bebas dan terdiri dari janji dari kedua belah pihak.<sup>5</sup> Dalam hal mengalihkan hak kepada pihak lain dan memastikan bahwa peralihan hak tersebut didukung oleh kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, dibutuhkan bukti tertulis yang sah mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang dilakukan melalui jabatan yang sah. Oleh karena itu, diperlukan seorang pejabat yang memiliki wewenang untuk melakukan tindakan tersebut.<sup>6</sup> Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.<sup>7</sup> Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan hukum yang disebut dengan perikatan.<sup>8</sup>

Perjanjian merupakan suatu kebutuhan masyarakat luas dalam hal ingin melakukan hubungan hukum, pemindahan hak, maupun fungsi ekonomi.

---

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Internusa, 1998), hal. 75

<sup>5</sup> Wilson Pompana, “Mengenal Fungsi PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah”.  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-1t6086d9ebd6b6d/>  
diakses pada 20 Februari 2025.

<sup>6</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal.14

<sup>7</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>8</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2014), hal. 1

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh kaidah hukum, yang bisa terjadi di antara sesama subjek hukum dan antara subjek hukum dan barang.<sup>9</sup>

Perjanjian hadir sebagai suatu ikatan antara dua pihak atau lebih untuk menjamin adanya suatu sanksi apabila salah satu pihak ingkar janji dan menjamin pemenuhan prestasi sesuai yang diperjanjikan. Perjanjian ada untuk menjamin kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)<sup>10</sup>, maka dari itu peralihan dari suatu hak atas tanah harus didasarkan suatu akta atau perjanjian. Adapun suatu syarat sahnya Perjanjian pada hukum perdata Indonesia. Syarat sahnya perjanjian diatur berdasar Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut dengan “**KUHPerdata**”), “untuk suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak, maka harus memenuhi empat syarat berikut:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (subjektif);
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan (subjektif);
3. suatu hal tertentu (objektif);
4. suatu sebab yang halal (objektif).

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat sah, maka akan ada akibat hukum sebagai berikut:

1. Tidak memiliki kekuatan hukum (*void*) atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat subjektif tidak terpenuhi;
2. Batal demi hukum jika bertentangan dengan syarat objektif.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum: Edisi Revisi* (Jakarta: Kencana, 2020), hal. 216

<sup>10</sup> Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mengenai kebutuhan manusia, kebutuhan dasar manusia salah satunya adalah papan, yang berarti rumah/tempat tinggal. Kebutuhan ruang tempat tinggal tersebut terus meningkat dari tahun ke tahun karena pertumbuhan penduduk yang terus meningkat dan majunya suatu negara tanpa menghiraukan pertumbuhan ekonomi. Oleh karena hal ini, ada beberapa cara yang diatur undang-undang dalam hal pemindahan hak atas tanah. Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian oleh setiap orang dapat dipenuhi melalui pembelian rumah dengan sistem pembayaran lunas oleh pembeli rumah dari penyelenggaraan pembangunan perumahan, pembelian rumah dengan sistem Kredit Pemilikan Rumah, atau pembelian rumah dengan sistem perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli.<sup>11</sup> Pembelian suatu aset seperti rumah dengan mekanisme perjanjian pengikatan jual beli, penyelenggara pembangunan perumahan mendapatkan dana pembelian rumah dari pembeli dan pembeli akan mendapatkan kepastian memiliki rumah dengan dana yang terbatas.<sup>12</sup> Mekanisme sistem PPJB juga diatur pada Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang pada intinya menjelaskan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dan penyedia rumah yang diketahui pejabat yang berwenang.<sup>13</sup> Pejabat berwenang dalam hal ini adalah Notaris, yang mana tertuang pada Pasal 15 UUNJ kewajiban Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pada proses beracara perdata, bukti tertulis Notaris yang hendak

---

<sup>11</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan: Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hal 237

<sup>12</sup> *Ibid*, hal. 238

<sup>13</sup> Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

membuat AJB dan PPJB, merupakan pekerjaan yang berisiko untuk Notaris dan Notaris perlu melihat latar belakang serta itikad dari para penghadap dan memastikan transaksi tersebut didasarkan itikad baik. Notaris yang tidak peka gagal mengidentifikasi masalah yang dihadapinya akan dapat membuat akta yang dibuat oleh Notaris tidak sah dan cacat hukum. Notaris harus menerapkan asas kecermatan, bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas proses pengambilan keputusan, dengan kata lain, keputusan yang bersangkutan harus dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.<sup>14</sup> Pada Pasal 16 UUJN diatur juga mengenai kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.<sup>15</sup>

PPJB biasanya digunakan apabila ada kondisi-kondisi khusus yang mengharus pembeli atau penjual melaksanakan peralihan secara segera namun ada beberapa hal yang membuat peralihan hak tersebut belum dapat berjalan saat itu juga. Secara teoritis, faktor penyebab dibuatnya perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli, yaitu:<sup>16</sup>

- a. harga jual beli rumah beserta hak atas tanahnya belum dibayar lunas oleh pembeli rumah;
- b. pensertifikatan hak atas tanah yang masih dalam proses penyelesaian di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

---

<sup>14</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal. 26

<sup>15</sup> Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan: Edisi Pertama*, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 241

- c. hak atas tanah yang masih diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH);
- d. permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian;
- e. permohonan pembaharuan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang masih dalam proses penyelesaian;
- f. permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan untuk rumah tempat tinggal atau hunian menjadi Hak Milik yang dalam proses penyelesaian;
- g. permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan yang masih dalam proses penyelesaiannya;
- h. pajak penghasilan (PPh) yang belum dilunasi oleh wajib pajak;
- i. bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dilunasi oleh wajib baca;
- j. jual beli tanah warisan yang belum ada surat keterangan ahli waris-nya;
- k. jual beli tanah harta bersama yang belum dilengkapi surat nikahnya; dan
- l. jual beli tanah yang kartu identitas penjualnya sudah tidak berlaku atau masih dalam proses penyelesaian.

Namun terkadang bagi para pengembang atau investor properti, waktu adalah uang, sehingga apabila peralihan tidak dilakukan saat yang ditentukan itu tidak terjadi maka mereka akan berasumsi mereka akan mengalami kerugian. Adanya hal-hal seperti ini yang membuat peralihan hak atas tanah menggunakan PPJB dibutuhkan. PPJB tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak namun hanya sebatas perjanjian bantuan yang



merupakan perjanjian pendahuluan yang berdasar pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh pada pihak.<sup>17</sup> Pada mekanisme pengalihan hak atas tanah dengan sistem PPJB, biasanya ada klausul mengenai kuasa. Kuasa berdasar pada Pasal 1792 KUHPerdara, diartikan sebagai suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan untuk atas nama si pemberi kuasa.<sup>18</sup> Penggunaan kuasa sangat lazim dilakukan mengingat semua manusia memiliki kepentingannya masing-masing dan hanya dapat berada pada satu tempat di satu waktu, sehingga terkadang mereka membutuhkan orang lain untuk membantunya menyelesaikan suatu perbuatan hukum. Ada batasan-batasan kewenangan yang boleh dilakukan di penerima kuasa dan tidak boleh melakukan lebih dari apa yang dikuasakan itu. Penggunaan kuasa dapat terjadi pada pembuatan AJB maupun PPJB. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara umum dan juga khusus. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Pemberian kuasa juga dilakukan secara khusus yaitu, mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau

---

<sup>17</sup> Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, dulu, sekarang dan di masa datang*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka, 2009), hal. 80

<sup>18</sup> Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.<sup>19</sup> Pada perkembangan dunia ekonomi dan kepentingan semakin beragam, munculah suatu kuasa yang dicantumkan pada PPJB, yaitu kuasa mutlak.

Penggunaan kuasa mutlak bukan hanya berada pada PPJB, melainkan juga ada jenis kuasa yang tidak dapat ditarik kembali yaitu ada pada hipotek. Pemegang hipotek memiliki kuasa yang tidak dapat dicabut untuk menjual barang yang dibebani di hadapan umum. Kuasa yang tidak dapat dicabut untuk menjual ini dan yang diberikan kepada pemegang hipotek pertama.<sup>20</sup> Berbeda halnya dengan kuasa mutlak pada PPJB, yang belum secara jelas tertulis akan larangan bahwa Notaris dilarang membuat kuasa mutlak pada PPJB. Pada praktik jual beli rumah masih sangat sering ditemukan investor properti atau pelaku pembangunan (*developer*) yang sering menggunakan surat kuasa mutlak pada PPJB. Tidak sedikit pengembang (*developer*) yang tidak konsekuen dan melindungi hak-hak pembeli, antara lain misalnya dijumpai suatu kasus dimana akta jual beli belum dibuat, pengembang sudah tutup.<sup>21</sup> Praktik penggunaan surat kuasa mutlak umumnya adalah untuk mengalihkan suatu hak atas tanah tanpa harus mengalihkan hak atas tanah tersebut melalui proses balik nama dua kali oleh investor atau pengembang properti. Investor pada umumnya akan membeli hak atas tanah untuk dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi untuk mendapat keuntungan dari sebuah *property*. Tujuannya penggunaan surat kuasa mutlak adalah seperti, penghindaran pajak berlebih, tidak mengenakan biaya AJB dua

---

<sup>19</sup> Pasal 1795 hingga 1797 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>20</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT ICHTIAR BARU VAN HOEVE, 2000), hal. 56

<sup>21</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 146.

kali, pembayaran pajak hanya sekali, perlindungan hukum kepada investor apabila penjual rumah tidak datang untuk akad Notaris untuk kedua kalinya atau apabila penjual pertama meninggal dunia. Apabila penjual pertama tidak ingin datang untuk tanda tangan kedua kalinya, maka secara mutlak dan tidak dapat dicabut kembali, hak atas jual beli seakan sudah beralih kepada sang investor dengan membatalkan PPJB yang sudah ada dan juga memproses balik nama ke namanya. Semua ini dilakukan agar keuntungan yang didapat dari penjualan properti bisa lebih besar karena tidak perlu membayar pajak sebagai pembeli dan penjual. Namun tidak semua Notaris melayani pembuatan surat kuasa mutlak ini pada pembuatan PPJB atas namanya.

Berdasarkan yurisprudensi pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa penggunaan surat kuasa mutlak pada PPJB tidaklah dilarang dan berlaku secara sah. Bahwa menurut Hakim berpendapat sesuai pengaturan pada KUHPdata, bahwa adanya kebebasan membuat perjanjian selama perjanjian tersebut disepakati para pihak dan berlaku sebagai undang-undang menurut para pihak. Namun pada yurisprudensi lain seperti pada hasil Putusan Pengadilan Negeri Nomor 680/Pdt.G/2019/PN Sgr, mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Akta PPJB Nomor 29 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 30 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT KETUT SURYADA, S.H., keduanya tertanggal 28 Februari 2019, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap, Menolak

petitum gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya. Kedua putusan hakim ini menghasilkan dua *output* pertimbangan hukum yang berbeda dengan masalah yang sama yaitu penggunaan kuasa mutlak. Pada kasus perkara Sudarsono (Penggugat) yang mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri terhadap para Tergugat I. H. Safarudin, II. Ny. Ni Ketut Rai, I. Nengah Patrem, dan V. Badan Pertanahan Nasional cq. BPN.NTT. cq. BPN TK II Lombok Barat, yang pada intinya membatalkan akta jual beli namun bukan karena penggunaan kuasa mutlak, karena tindakan perbuatan melawan hukum. Namun, kuasa mutlak pada kasus ini tidak berhubungan dengan kasus posisi dan dinyatakan kuasa mutlak tersebut diakui dan sah.<sup>22</sup>

Pokok permasalahan utamanya adalah dengan adanya klausul kuasa mutlak pada PPJB dapat memunculkan kemungkinan melanggar hukum apabila tujuannya adalah penggelapan pajak agar objek yang ingin diperjualbelikan dengan tidak lagi perlu mengalihkan hak atas tanah tersebut ke nama pembeli agar tidak dikenakan pajak jual beli melainkan hanya dikenakan biaya akta PPJB. Hal ini memicu saya untuk meninjau hal tersebut agar dapat mengetahui alasan dan juga kepastian hukum Notaris dalam membuat surat kuasa mutlak pada PPJB yang dibuatnya. Bahwa perlu diingat kembali bahwa, keempat syarat sah perjanjian tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi secara keseluruhan dalam suatu perjanjian, karena apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka akan menyebabkan cacat dalam perjanjian.<sup>23</sup> Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah ini sering menimbulkan konflik karena dianggap telah

---

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 156

<sup>23</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hal.94.

melanggar syarat keempat dari syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata, yaitu mengenai suatu sebab yang halal.<sup>24</sup>

## **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan surat kuasa mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dalam sistem jual beli ?
2. Bagaimana karakteristik surat kuasa mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris pasca pembatalan Instruksi Mendagri No. 14/1982 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis persoalan hukum mengenai kedudukan surat kuasa mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris dalam sistem jual beli.
2. Untuk menganalisis persoalan hukum mengenai karakteristik surat kuasa mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris pasca pembatalan Instruksi Mendagri No. 14/1982.

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat teoritis**

Pada hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dan pembelajaran bagi calon notaris dan mahasiswa hukum mengenai peralihan hak atas tanah yang menggunakan klausul kuasa mutlak pada

---

<sup>24</sup> Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, "Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1 (2018), hal. 301

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Diharapkan penelitian ini juga memberikan kualitas kepastian hukum yang lebih rasional dari segi pertimbangan banyak sumber hukum seperti yurisprudensi, pendapat para ahli dan juga hukum positif di Indonesia.

#### 1.4.2 Manfaat praktis

Pada hasil penelitian ini diharapkan menjadi suatu pedoman agar para calon Notaris atau mahasiswa yang sudah menjadi Notaris untuk mengetahui resiko dari penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB, dan juga untuk pemerintah memahami keabsahan penggunaan kuasa mutlak pada tindakan hukum peralihan hak atas tanah.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan karya tulis ilmiah disesuaikan dengan Sistematika Penulisan Hukum dan bentuknya disesuaikan dengan SOP Penulisan Tugas Akhir Tesis yaitu:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam Bab ini terdapat, penulis menguraikan alasan pemilihan judul, latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dari penelitian, manfaat penelitian, tujuan penelitian dan juga sistematika penulisan.

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

Pada bab ini penulis akan membahas tinjauan umum mengenai peraturan hukum yang mengatur kuasa mutlak, PPJB, dan

peralihan hak atas tanah dengan menggunakan Teori Kepastian Hukum, asas-asas hukum, dan beberapa kasus nyata pada peradilan yang membahas masalah kuasa mutlak.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ini penulis menjelaskan jenis penelitian, data, perolehan data, dan cara menganalisa yang penulis lakukan agar tujuan penelitian dapat tercapai. Teknik pengumpulan dan sumber data yang penulis peroleh adalah berdasar dari jurnal, berita, Penulis akan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, konseptual yang terfokus pada penggunaan kuasa mutlak.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini menjelaskan hasil dari penelitian yang penulis lakukan serta hal yang telah penulis analisis. Topik utama adalah menyelesaikan rumusan masalah yang berkaitan dengan penggunaan kuasa mutlak pada PPJB dan pengaturan setelah pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah serta apa yang seharusnya pemerintah lakukan dalam menyelesaikan masalah yang ada pada rumusan masalah.

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini adalah bab terakhir yang juga penutup dari karya tulis ilmiah ini. Penulis menarik kesimpulan besar dari seluruh hasil penelitian dan analisis untuk menjawab rumusan masalah dan

memberikan saran kepada pembaca serta pemerintah untuk segera menangani masalah yang ada.

