

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris

Mochamad Amin, ✉ Teguh Anindito, Wiwin Muchtar Wiyono
Faculty of Law, Universitas Wijayakusuma, Purwokerto – Indonesia

Abstract

The purpose of this study was to determine the strength of the sale and purchase agreement deed of land rights made by a Notary in the implementation of the deed of sale and purchase of land. To achieve these objectives the author uses a normative juridical approach, Research Specifications are legal in nature. The method of presenting data is presented in the form of descriptions which are grouped and then arranged systematically. Conclusion: based on the results of the research and discussion shows that the legal strength of the sale and purchase rights agreement on land rights made by a Notary in the implementation of the Sale Deed is very strong, because the deed is a notary deed which is an authentic deed, authorization that cannot be withdrawn in the sale and purchase agreement is not included in the absolute power that is prohibited by the Minister of Home Affairs' Instruction No. 14 of 1982 concerning Prohibition of the Use of Absolute Authorities as the Transfer of Right to Land, so that legal status is valid.

Keywords: Agreement, Binding of Buy and Sell, Land Rights

Abstrak

Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui kekuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanahnya. Untuk mencapai tujuan tersebut penulis menggunakan metode pendekatan secara Yuridis Normatif, Spesifikasi Penelitian adalah bersifat penerapan hukum. Metode penyajian data disajikan dalam bentuk uraian-uraian yang dikelompokkan dan kemudian disusun secara sistematis. Kesimpulan: berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan menunjukan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaris yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah.

Kata Kunci: Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Hak Atas Tanah

Copyright©2019 Wijayakusuma Law Review. All rights reserved.

PENDAHULUAN

Dalam masyarakat kita perjanjian jual-beli bukanlah hal yang baru, karena perjanjian jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.¹

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan perjanjian jual beli yang diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang berbunyi: Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

¹ R.Subekti, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti), hlm.29

Perjanjian jual beli hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga PPAT hanya mengisi blanko akta yang tersedia. Namun perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli, yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan, juga persyaratan yang menyangkut objek jual belinya maupun subjek jual belinya.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi, maka penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT, dan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB). Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu terobosan hukum yang sampai sekarang masih dilakukan dalam praktek, yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli.

Selain mengatur hak dan kewajiban, dalam pengikatan jual beli biasanya diatur juga tindakan selanjutnya apabila persyaratan perjanjian jual beli telah terpenuhi, seperti pembeli diberi kuasa yang bersifat mutlak untuk menghadap sendiri ke PPAT, dan untuk melakukan penandatanganan akta jual beli atas nama sendiri serta atas nama penjual, apabila semua persyaratan perjanjian jual beli telah terpenuhi sebagaimana yang diatur dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dan sesuai dengan yang disepakati dalam pengikatan jual beli. Dalam kasus ini biasanya dilakukan apabila penjual berhalangan untuk datang pada waktu penandatanganan akta jual beli yang disebabkan karena jarak yang jauh atau sedang sakit dan sebagainya, sedangkan persyaratan akta jual beli (AJB) telah terpenuhi. Namun demikian walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah dalam artikel ini adalah bagaimanakah kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya?

METODOLOGI PENELITIAN

Pendelitan ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian yang dipakai adalah type penelitian *Clinical Legal Research*. Data dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang bersumber dari dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan buku-buku literatur yang sesuai dengan materi penelitian. Data dikumpulkan dengan cara mempelajari dan pencatatan peraturan perundang-undangan, buku-buku literatur dan dokumen. Data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian setelah diadakan pengolahan data lalu disajikan dalam bentuk uraian yang dikualifikasi dan disusun secara sistematis. Analisa data yang dipergunakan adalah analisa normatif kualitatif.

PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Perjanjian jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah yang bersifat tunai. Dalam jual beli tanah yang terpenting adalah kepentingan pihak pembeli dalam hubungannya dengan penjual. Hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai atau pada saat akta jual beli ditanda tangani oleh penjual di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

1. Akta jual beli Nomor: 544/2018.

1) Para pihak dalam akta jual beli:

1.1.a. Tuan Toni, lahir di Semarang pada tanggal xx-x-xxxx, wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Karangkojo Utara 406, Rukun Tetangga 05/Rukun Warga 03, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, NIK: xxxxxxxxxx, yang dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan isterinya nyonya Deasy Ariani, lahir di Purwokerto pada tanggal x-xx-xxxx, tidak bekerja, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal serumah bersama suaminya tersebut, NIK xxxxxxxxxxxxxxxx..... selaku penjual (disebut Pihak Pertama).

1.1.b. Tuan Yanuar Ramadhian Wicaksono, lahir di Yogyakarta pada tanggal xx-x-xxxx, karyawan BUMN, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 07, Kelurahan Mangunjiwan, Kecamatan Demak, NIK xxxxxxxxxxxxxxxx, untuk sementara waktu berada di Cilacap, selaku pembeli (Pihak Kedua).

2) Obyek jual beli: sebidang tanah Hak Milik Nomor xxxx/Kelurahan Sidanegara, atas nama Toni seluas 107 M2

3) Hak dan Kewajiban Para Pihak

1.3.a. Hak dan kewajiban penjual:

- (1). Penjual berhak menerima pembayaran sebesar Rp 180.000.000.
- (2). Penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas tanah tersebut.
- (3). Penjual mempunyai kewajiban menjamin, bahwa obyek jual beli di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.

1.3.b. Hak dan kewajiban pembeli:

- (1). Pembeli berhak menerima penyerahan objek perjanjian.
- (2). Pembeli berhak mendapatkan jaminan dari penjual bahwa obyek jual beli di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.
- (3). Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian sebesar Rp 180.000.000, pada waktu dan di tempat sebagaimana menurut perjanjian.

2. Akta Kuasa Menjual Nomor 10

Orang yang mewakili pihak penjual bertindak berdasarkan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris.

1) Para pihak dalam akta kuasa menjual:

2.1.a. Tuan Toni, lahir di Semarang pada tanggal xx-x-xxxx, wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Karangkojo Utara 406, Rukun

Tanggal 05/Rukun Warga 03, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, NIK: xxxxxxxxxx, yang dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan isterinya nyonya Deasy Ariani, lahir di Purwokerto pada tanggal x-xx-xxxx, tidak bekerja, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal serumah bersama suaminya tersebut, NIK xxxxxxxxxxxxxxxx..... selaku pemberi kuasa.

- 2.1.b. Tuan Yanuar Ramadhian Wicaksono, lahir di Yogyakarta pada tanggal xx-x-xxxx, karyawan BUMN, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 07, Kelurahan Mangunjiwan, Kecamatan Demak, NIK xxxxxxxxxxxxxxxx, untuk sementara waktu berada di Cilacap, selaku penerima kuasa.

2) Isi akta kuasa menjual:

- 2.2.a. Khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa untuk menjual, melepaskan atau memindahkan hak kepada siapa yang dikehendaki termasuk kepada penerima kuasa sendiri atas sebidang tanah Hak Milik Nomor xxxx/Kelurahan Sidanegara, atas nama Toni seluas 107 M2 yang terletak di:

- Kelurahan : Sidanegara
- Kecamatan: Cilacap Tengah
- Kabupaten: Cilacap
- Propinsi : Jawa Tengah;

- 2.2.b. Satu dan lainnya dengan harga, syarat-syarat atau ketentuan yang dianggap baik dan berfaedah oleh penerima kuasa.

- 2.2.c. Untuk itu menghadap dimanapaun juga yang diperlukan, antara lain dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah da pejabat lainnya yang berwenang, mendapatkan pembeli termasuk juga penerima kuasa sendiri, menetapkan perjanjian-perjanjian, menerima perjanjian-perjanjian, mengajukan permohonan-permohonan, memberikan keterangan-keterangan, membuat, menyuruh membuat, menandatangani akta-akta dan surat-surat lainnnya yang diperlukan, menyerahkan apa yang dijual, dilepaskan atau dipindahkan haknya tersebut, membayar biaya-biaya, untuk meminta kuitansi,dan memilih tempat tinggal (domicilie).

3. Pengikatan Jual Beli Nomor: 09

1) Para pihak dalam pengikatan jual beli:

- 3.1.a. Tuan Toni, lahir di Semarang pada tanggal xx-x-xxxx, wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Karangkojo Utara 406, Rukun Tetangga 05/Rukun Warga 03, Kelurahan Sarirejo, Kecamatan Semarang Timur, NIK: xxxxxxxxxx, yang dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan isterinya nyonya Deasy Ariani, lahir di Purwokerto pada tanggal x-xx-xxxx, tidak bekerja, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal serumah bersama suaminya tersebut, NIK xxxxxxxxxxxxxxxx..... selaku pihak pertama.

- 3.1.b. Tuan Yanuar Ramadhian Wicaksono, lahir di Yogyakarta pada tanggal xx-x-xxxx, karyawan BUMN, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Rukun Tetangga 01 Rukun Warga 07, waktu berada di Cilacap, selaku pihak kedua.

2) Isi akta pengikatan jual beli:

- 3.2.a. Pihak penjual berjanji dan mengikat dirinya untuk menjual kepada pihak pembeli yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari pihak penjual sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: xxxx tercatat atas nama Toni, yang terletak di:

- Kelurahan : Sidanegara
- Kecamatan : Cilacap Tengah

- Kabupaten : Cilacap
 - Propinsi : Jawa Tengah;
- 3.2.b. Pihak penjual mengakui bahwa uang harga penjualan tanah yang akan dijual oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut senilai yang telah disepakati (Rp 180.000.000) dan telah dibayar oleh pembeli kepada pihak penjual pada saat penandatanganan akta (Rp 75.000.000), sedangkan kekurangannya sebesar Rp 105.000.000 akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama pada saat pihak kedua memperoleh pembiayaan dari realisasi di PT Bank BNI Syariah Cabang Cilacap.
- 3.2.c. Jual beli yang akan dilaksanakan tersebut dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli tanah, syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian tersebut telah diketahui oleh pihak-pihak.
- 3.2.d. Segala sesuatu yang akan dijual tersebut mulai hari penjualan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli tersebut menjadi milik pihak pembeli, dan segala keuntungan yang diperoleh dari- dan segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari tersebut menjadi milik atau dipikul oleh pihak pembeli.
- 3.2.e. Apa yang akan dijual belikan tersebut diserahkan oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam keadaan baik, terpelihara dan kosong dari para penguni pada saat pelunasan harga jual beli.
- 3.2.f.. Pihak penjual menjamin bahwa tanah dan bangunan tersebut milik pihak penjual, tidak dijaminkan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun juga dan pula bebas dari sita dan sengketa, sehingga pihak pembeli tidak akan mendapat gangguan dan atau rintangan dari pihak penjual atau pihak lain rnengenai hal itu.
- 3.2.g. Pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli dan baik bersama-sama maupun masing-masing untuk dan atas nama pihak penjual melaksanakan penjualan tanah berikut segala sesuatu yang berada dan tertanam diatasnya tersebut di atas kepada pihak pembeli dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut di atas dan berhubung dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah, membuat menyuruh membuat dan menandatangani akta Jual Beli yang bersangkutan dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan segala sesuatu yang dijual tersebut kepada pihak kedua dan selanjutnya melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut tidak ada tindakan yang dikecualikan.
- 3.2.h. Pihak pertama selanjutnya dengan akta Notaris tertanggal hari ini Nomor: 10, memberi kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan penjualan, pelepasan atau pemindahan hak atas tanah berikut dengan segala sesuatu yang berada dan tertanam di atasnya, dengan harga dan syarat-syarat atau perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh pihak kedua, dengan ketentuan bahwa segala keuntungan dan kerugian yang timbul dari tindakan itu menjadi hak dan tanggungan pihak kedua, serta atas biaya pihak kedua sendiri.
- 3.2.i. Kuasa-kuasa yang diberikan dalam akta Notaris tertanggal hari ini Nomor 10, merupakan bagian mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini.
- 3.2.j. Biaya akta ini ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua.

Jual Beli Hak Atas Tanah

Perjanjian jual beli hak atas tanah telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu PPAT, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga PPAT hanya mengisi blanko akta yang tersedia. Namun perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli, yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah dilakukan, juga persyaratan yang menyangkut objek jual belinya maupun subjek jual belinya

Dalam jual beli tanah terdapat syarat yang menentukan sahnya jual beli, yaitu: **Pertama**, Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai. Menurut Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesia atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat 2 UUPA).

Kedua, Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. **Ketiga**, Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas, dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (PP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Berdasarkan hasil penelitian point 1.1.a, 1.1.b; 1.2; 1.3.a,1.3.b dikaitkan dengan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat dideskripsikan bahwa Akta jual beli Nomor: 544/2018 adalah sesuai karena akta tersebut dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setelah semua persyaratan perjanjian jual beli hak atas terpenuhi. Adapun isi akta jual beli antara lain: para pihak; obyek jual beli dan hak maupun kewajiban para pihak.

Akta Kuasa Menjual Nomor 10

Oleh karena perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan atau syarat-syarat jual-beli hak atas tanah telah dipenuhi, maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan. Akan tetapi ada kemungkinan

dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).

Untuk menghindari hal tersebut pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli meminta dibuatkan sebuah akta kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris. Dengan kata lain berdasarkan kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris (selaku PPAT) baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Dalam pelaksanaannya pemberian kuasa dilakukan dengan berbagai bentuk, diantaranya adalah pemberian kuasa secara umum dan pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata "tidak dapat ditarik kembali" pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Adapun isi Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
- b. Diterangkan tentang unsur dari kuasa mutlak yaitu:
 - 1) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
 - 2) Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Berkaitan dengan kuasa mutlak tersebut di atas, maka Herlien Boediono menyatakan bahwa : adanya janji tidak dapat ditarik kembali pada suatu akta kuasa tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan pada kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur butir b diktum kedua Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Apalagi apabila pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut diberikan tidak dalam rangka suatu perjanjian yang obyeknya tanah.² Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.

² Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak". *Majalah Renvoi*, Edisi tahun I, No.10 Bulan Maret 2004, hlm. 60

Pendapat yang sama juga diutarakan oleh Notaris (PPAT) wilayah Cilacap yang tidak mau disebutkan namanya, yang menyatakan bahwa kuasa dalam pengikatan jual beli bukanlah kuasa mutlak apabila merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian dan kuasa tersebut berlaku apabila telah terpenuhinya semua persyaratan yang disepakati dalam pengikatan jual beli.³

Berdasarkan hasil penelitian point 2.1.a, 2.1.b; 2.2.a, 2.2.b, 2.2.c dihubungkan dengan pendapat Herlien Boediono dan Notaris (PPAT) di wilayah Cilacap dapat dideskripsikan bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 10 merupakan bagian yang tidak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 9 dan tidak terdapat kata-kata yang menyatakan tidak dapat ditarik kembali, sehingga dalam akta kuasa menjual tersebut bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.

Pengikatan Jual Beli Nomor: 09

Untuk mengatasi perjanjian jual beli hak atas tanah yang belum memenuhi syarat tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu terobosan hukum yang sampai sekarang masih dilakukan dalam praktek, yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli, yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual beli.

R.Subekti, menyatakan pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁴

Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁵ Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkret yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum konkret atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa konkret yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁶

Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempatkan dimana akta dibuatnya.

³ Wawancara dengan Notaris (PPAT wilayah Cilacap., pada tanggal 21 November 2018

⁴ R Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta), hlm. 75

⁵ Herlian Budiono, 2004, Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

⁶ Sudikno Mertokusumo, 1979. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty), hlm.48-49

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat, bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau di hadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang dirubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Berdasarkan hasil penelitian point 3.1.a,3.1.b; 3.2.a; 3.2.b; 3.2.c; 3.2.d; 3.2.e; 3.2.f; 3.2.g; 3.2.h; 3.2.i; 3.2.j dihubungkan dengan pendapat R.Subekti, pendapat Herlien Budiono dan pendapat Sudikno Mertokusumo tersebut diatas serta Pasal 1868 KUHPerdata dapat dideskripsikan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat di hadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notariil dan merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris, maka menjadi akta di bawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik. Jadi kekuatan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris), maka menjadi akta dibawah tangan, sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan menunjukan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja.

DAFTAR PUTAKA

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

Mertokusumo, Sudikno. 1979. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty

Meliala, Djaja S. 2007. *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. Bandung : Penerbit Nuansa Aulia

Perangin , Efendi, 1980. *Praktek Hukum Agraria* . Jakarta: Esa Studi Club

Prodjodikoro, Wirjono. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan- persetujuan Tertentu..* Bandung: Sumur

Satrio, J. 1992. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bnadung: Citra Aditya Bhakti

----- . 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Perjnajian Buku Pertama*. Bandung: Citra Aditya Bhakti

Subekti, R. 1988. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti

Budiono, Herlien. *"Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak"* Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, 2004