

## JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KERAPKALI MENIMBULKAN MASALAH DALAM PRAKTIK

**I Ketut Oka Setiawan**

Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

[profesoroka@gmail.com](mailto:profesoroka@gmail.com)

### Abstrak

Dalam jual beli, kehadiran penjual atau pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mutlak, karena salah satu atau keduanya dapat dikuasakan kepada pihak lain, sebagai penjual atau pembeli. Isi kuasapun pada dasarnya bebas, termasuk kuasa yang tidak dapat ditarik kembali yang disebut kuasa mutlak. Mengapa jual beli dengan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli kerapkali menimbulkan masalah dalam praktik? Penelitian deskriptif ini sepenuhnya menggunakan data sekunder dan analisis kualitatif. Ternyata jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak sering disalahgunakan dalam praktik, karena jual belinya diselubungi penyelundupan dan pelanggaran hukum serta tidak terjamin tertib administrasi pertanahan. Karena penguasaan yuridisnya tertulis atas nama pemberi kuasa atau pemilik, sedangkan penguasaan fisiknya adalah penerima kuasa dalam waktu tidak terbatas, sehingga hak nikmat atas pemakaian tanah itu hampir sama dengan pemilik tanahnya.

**Kata Kunci : Jual Beli, Kuasa Mutlak, Menimbulkan Masalah**

### Abstract

*In the sale and purchase the presence of buyer or seller in front of the maker official of and akta is not absolute, because one or both of them can be delegated to orther parties, as a seller or buyer. Basically the content of powerletter is free, including power letter that can not be withdrwn again, that called as abolute power letter. Why the sale and purchase with abolute power in the binding agreement of sale and purchase often couse problems in practice? This descriptive study fully using scondary data and qualitative analisys. It turns aut the sale and puscahase of land rights with abolute power is often abused in practice, because sale and purchase his veiled the smuggling and violations of the law and does not gurantee the oderly of land adminstration. Because the juridical mastery his be written on behalf of the authority giver or the owner, while the physical mastery is the endorsee in not limited time.*

**Keyword : Buy and Sell The Absolute power is prohibited, Cause problems**

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Lembaga kuasa diatur dalam pasal 1792-1819 kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd). Oleh karena ketentuan pasal-pasal ini terdapat di dalam Buku III tentang Perikatan dalam KUHPerd yang bersifat mengatur, maka lembaga kuasapun demikian adanya, artinya bila para pihak dalam kuasa itu tidak menyepakati

lain dari yang diatur dalam pasal-pasal itu maka ketentuan-ketentuan yang ada dalam pasal-pasal tersebut berlaku bagi mereka.

Dengan demikian, lembaga kuasa sesungguhnya adalah perikatan yang berasal dari perjanjian/persetujuan, yang dibuat oleh pemberi kuasa bersama penerima kuasa (si kuasa / juru kuasa). Hubungan hukum mereka disebut “pemberian kuasa”, ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melakukan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa (Pasal 1792 KUHPerd).

Karena tergolong hukum perikatan, maka lembaga kuasa harus tunduk terhadap ketentuan sahnya perikatan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerd, yaitu adanya kecakapan, kesepakatan, hal tertentu dan *causa* yang halal. Kecuali itu, pembuatan kuasa harus pula mengindahkan Pasal 1330 KUHPerd, yaitu tidak boleh dilakukan oleh orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan.

Namun demikian, menurut ketentuan Pasal 1798 KUHPerd, menetapkan bahwa seorang anak yang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi penerima kuasa, tetapi pemberi kuasa tidak dapat menuntut penerima kuasa yang belum dewasa, jika terjadi hal-hal yang merugikan pemberi kuasa. Akan tetapi pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa juru kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, dan menuntut dari padanya pemenuhan persetujuannya (Pasal 1779 KUHPerd).

Istilah kuasa mutlak atau dalam bahasa belanda disebut “*onherroepelijke volmacht*” baru pertama kali dapat dijumpai dalam Pasal 1178 ayat 2 KUHPerd “tetapi diperkenankanlah kepada si berpiutang pemegang hipotik pertama untuk pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga hutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual tanah yang diperikatkan, dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu”. Hal itulah dinamakan “*beding van eigenmachtige verkoop*” (Subekti, 1992 : 164).

Setelah itu, kuasa mutlak banyak dijumpai dalam akta notaris dalam “Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah (PPJB)”. Pemahaman kuasa mutlak dalam hal itu bertambah dengan tidak dapat ditarik kembali. Padahal Pasal 1814 KUHPerd sendiri secara jelas mengatakan “si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala

itu dikendakinya dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si juru kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan atas uraian dalam latar belakang seperti telah diuraikan di muka maka, penelitian ini akan membahas masalah sebagai berikut: Bagaimanakah mekanisme pelaksanaan hukum jual beli hak atas tanah dan mengapa jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak kerap kali menimbulkan masalah dalam praktik?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan: Untuk menelaah secara cermat mekanisme pelaksanaan hukum jual beli hak atas tanah; dan untuk mengungkap jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak yang kerap kali menimbulkan masalah dalam praktik.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Hasil dari penelitian ini diharapkan berguna sebagai pengetahuan empiris dan praktis baik bagi calon penjual maupun calon pembeli, termasuk juga pihak ketiga yang melaksanakan transaksi jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak dalam PPJB kerap kali menimbulkan masalah dalam praktik. Pengetahuan praktis ini dapat dijadikan bahan bacaan untuk menyadarkan atau mengingatkan bahwa akta PPJB bukanlah media peralihan hak atas tanah, melainkan baru merupakan janji yang tak dapat ditarik kembali berupa kuasa menjual atas bidang tanah tertentu.

## **D. Metode Penelitian**

Penelitian tentang kajian yuridis kuasa mutlak dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah ini, bersifat “deskriptif analitis”. Variabel yang dikaji adalah kuasa mutlak dan praktik pembuat akta jual beli tanah. Data penelitian ini sepenuhnya merupakan data sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan putusan pengadilan (seperti yang tersebut dalam daftar pustaka dan lampiran) yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (library research). Hasil dari penelitian ini (data sekunder), sepenuhnya akan dianalisis secara kualitatif, dengan memperhatikan fenomena hukum secara mendalam dan disajikan secara deskriptif.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

## A. Hukum Perjanjian

Salah satu pengertian “kuasa” dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia (Poerwadarminta, 1986: 528), adalah kewenangan untuk mewakili. Dalam hal ini kewenangan itu diperoleh dari suatu pihak atau seseorang untuk mewakili dirinya melakukan sesuatu perbuatan (hukum). Dalam keadaan itu terdapat dua pihak, yaitu pemberi kewenangan bertindak dan pihak yang menerima kewenangan untuk mewakili suatu tindakan (hukum).

Keadaan memberi dan menerima kewenangan itu memanglah sama-sama dikehendaki, maka disebutlah dalam hubungan hukum untuk kedua pihak tersebut sebagai “Pemberian Kuasa”. Karena mereka sama-sama saling menghendaki, maka sesungguhnya pemberian kuasa adalah perjanjian.

Suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (K. Oka Setiawan, 2016: 42).

Mengenai bentuk dari suatu perjanjian undang-undang tidak menetapkan, karena itu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis. Bila dibuat dalam bentuk tertulis, dapat melalui perantara pejabat umum, maka perjanjian tersebut dinamakan perjanjian otentik, dan sebaliknya bila dibuat tanpa perantara pejabat umum, perjanjian itu disebut perjanjian di bawah tangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerd, pihak-pihak yang melakukan perjanjian secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kekuatan berlaku seperti undang-undang itu ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerd, yaitu *pertama* kesepakatan, artinya mereka yang berjanji haruslah sepakat mengenai hal pokok perjanjian itu. *Kedua* kecakapan, artinya pihak-pihak yang berjanji itu tidak dilarang karena ketidakcakapan (*handeling onbekwamheid*), seperti yang disebutkan dalam Pasal 1330 KUHPerd yaitu mereka belum dewasa dan kurandus, tidak juga dilarang karena ketidakberwenangan (*handeling onbevoegheid*), seperti yang disebutkan antara lain dalam Pasal 1567 KUHPerd (jual beli antara suami isteri), Pasal 1601i (perjanjian perburuhan antara suami isteri), Pasal 1678 KUHPerd (penghibahan antara suami isteri), dll.

Syarat *ketiga* adalah mengenai hal tertentu, barang yang dimaksud dalam perjanjian harus telah ditentukan, misalnya dalam jual beli mobil, harus disebutkan merek, tahun buatan dll. Sedangkan syarat *keempat*, dalam sebab yang halal, adalah isi perjanjian itu tidak boleh bertentangan hukum.

Bila syarat pertama dan kedua perjanjian itu cacat, disebut perjanjian cacat subyektif dan menurut hukum dapat dibatalkan ke Pengadilan, oleh pihak yang dirugikan, tapi bila syarat ketiga dan keempat yang cacat, perjanjian itu disebut cacat obyektif, menurut hukum perjanjian itu batal demi hukum.

## **B. Hukum Kuasa**

Pemberian Kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerima, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Ps.1792). dapat juga dikatakan, kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seorang kepada orang lain, yang terikat adalah orang yang diwakilinya itu, asal saja antara orang yang bertindak dan diwakilinya terdapat suatu hubungan hukum. Bila seseorang menyatakan bertindak untuk dan atas nama orang lain, maka yang terikat adalah orang lain itu (orang yang diwakilinya itu).

Isi kuasa adalah *menyelenggarakan suatu urusan*. Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum. Dalam hal ini tidak termasuk mewakili orang lain untuk datang ke suatu pesta.

Orang yang diberikan kuasa (ia yang dinamakan juru kuasa atau kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum tersebut *atas nama* orang yang memberikan kuasa, atau dapat juga dikatakan bahwa ia *mewakili si pemberi kuasa*. Artinya, apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa.

Kalau yang dilakukan itu membuat/menutup suatu perjanjian, maka si pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian itu. Dengan demikian pemberian kuasa menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan dapat lahir dari suatu perjanjian dan ada juga dilahirkan oleh undang-undang, misalnya, mewakili anak di bawah umur, (alimentasi).

Kekuasaan/wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dinamakan *vomacht* (Belanda), *power attorney* (Inggris). Tidak

semua perbuatan hukum dapat dikuasakan. Yang tak dapat dikuasakan itu adalah yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang, misalnya membuat surat wasiat, memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan. Namun untuk melangsungkan suatu perwakilan dengan alasan penting dapat diwakilkan dengan ijin presiden (Ps.79).

Si kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya (wewenang yang diberikan). Akibat dari tindakannya melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya adalah menjadi tanggungannya sendiri. Si pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi kepada juru kuasa, bila tindakannya yang melebihi batas kuasa itu mendatangkan rugi baginya. Begitu pula si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa bertindak dalam kedudukannya dan menuntut dari padanya pemenuhan perjanjian (Ps.1799).

Pemberian kuasa terjadi secara cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir, upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh minta upah yang lebih dari pada yang ditentukan dalam Ps.1411 untuk seorang wali (Ps.1794). ketentuan pasal ini sudah usang, dan tidak menggambarkan kenyataan, misalnya seorang

Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi semua perikatan-perikatan yang dibuat oleh si kuasa, sesuai dengan kekuasaan yang ia berikan kepadanya. Si pemberi kuasa berhak secara langsung menggugat orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya.

Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa semua persekot dan biaya yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula membayar upahnya (sekali pun urusannya tak berhasil), jika ini diperjanjikan sebelumnya. Si pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada si kuasa yang dideritanya karena menjalankan kuasanya tersebut.

Si pemberi kuasa juga harus membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh si kuasa. Bunga ini adalah bunga muratoir sebesar 6 persen. Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka itu bertanggungjawab untuk seluruhnya terhadap si kuasa mengenai segala akibat dari pemberian kuasa itu (Ps.1811), maksud

ketentuan pasal ini adalah mempermudah bagi si kuasa untuk menuntut upahnya kepada para pemberi kuasa.

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerima suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh penerima kuasa (Ps.1793).

Hak seorang juru kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya dinamakan *hak substitusi*. Jika dalam pemberian kuasa diberikan hak substitusi dengan menyebutkan nama pengganti itu, maka apabila si kuasa pada sewaktu waktu menunjuk orang tersebut untuk menggantikannya, ia bebas dari suatu tanggung jawab mengenai pelaksanaan kuasa selanjutnya;

(Pemb. K) (Pen.K) (Pengganti)

Menyebut Nama (C): A ----- B ----- C

Yang bertanggung jawab: C jika dalam pemberian kuasa diberikan hak substitusi tanpa menyebut si pengganti, apabila si kuasa pada sewaktu-waktu menunjuk orang lain sebagai penggantinya, maka si kuasa hanya bertanggungjawab jika yang tunjuknya itu sebagai penggantinya adalah orang yang tak cakap atau tak mampu; (Pemb. K) (Pen.K) (Pengganti) tanpa menyebut nama :

A ----- B ----- C

Yang bertanggungjawab : C, kecuali C tidak cakap/tak mampu! Jika sama sekali tak ada penyebutan tentang hak substitusi, maka si kuasa bertanggungjawab sepenuhnya untuk orang yang ditunjuk sebagai penggantinya.

(Pemb. K) (Pen.K) (Pengganti)

Tanpa substitusi:

A ----- B ----- C

Yang bertanggungjawab: B

Jika dalam akta yang sama ditunjuk berbagai orang kuasa, maka diantara mereka tidak diterbitkan suatu perikatan tanggung menanggung, kecuali hal itu diperjanjikan. Selama seorang juru kuasa bertindak dalam batas-batas wewenangnya, ia adalah aman. Semua tanggung jawab dipikul oleh orang yang memberikan kuasa.

Si kuasa berhak untuk menahan segala apa kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya. Sekian lamanya, hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa. Hak demikian itu disebut Hak Retensi, suatu hak seperti diberikan juga kepada seorang tukang yang mengerjakan sesuatu pada barang seseorang.

Berakhirnya kuasa Pasal (1813 BW) ditariknya, Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendaknya, “*at any time*” asal dengan pemberitahuan dengan waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan.

Dalam praktik penarikan kembali kuasa itu diumumkan dan diberitahukan dengan surat kepada para relasi yang berkepentingan. Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai dari hari diberitahukannya kepada orang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut (1816).

Si kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa, manakala dikehendaki oleh si kuasa *at any time*, asal dengan pemberitahuan dalam waktu yang cukup kepada si pemberi kuasa.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi dalam pemberian kuasa, salah satunya meninggal, pemberian kuasa menjadi berakhir. Hal ini disebabkan pemberian kuasa tergolong dalam perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak.

Dalam praktikpun tak mungkin terjadi pemberian kuasa kepada orang yang belum kita kenal, melainkan kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan kita. Jika si kuasa tidak tahu meninggalnya si pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya adalah sah.

Dalam hal itu segala perjanjian yang diperbuat oleh si kuasa harus dipenuhi terhadap orang pihak ketiga yang beritikad baik. Jika si kuasa meninggal para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, dan mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan, bagi kepentingan si pemberi

kuasa, atas ancaman mengganti, kerugian, biaya bunga jika ada alasan untuk itu (1819).

## PEMBAHASAN

### A. Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah

#### 1. Jual Beli Dihadapan PPAT

Setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan dan atau membebaskan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan begitu jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT, sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah. Jual beli yang dimaksud di atas harus dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang dijual itu berada.

Dengan dikeluarkannya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris, menurut Boedi Harsono (2007: 81), ada pendapat yang keliru menafsirkan mengenai kewenangan khas para PPAT dalam pembuatan “akta-akta tanah”, yang disebabkan atas ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f yang menyatakan bahwa *para notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan*. Pendapat ini beranggapan bahwa sejak undang-undang tersebut dikeluarkan pejabat yang membuat akta-akta tanah tidak lagi dimonopoli oleh PPAT, akan tetapi juga boleh dibuat oleh Notaris.

Pendapat tersebut adalah keliru karena tidak memperhatikan hubungannya dengan ketentuan Pasal 17 huruf a dan g, yang menyatakan bahwa *notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya dan merangkap jabatan sebagai PPAT diluar wilayah jabatan notaris*. Hal ini berarti para notaris masih tetap harus merangkap jabatan PPAT, dalam pembuatan akta-akta tanah yaitu akta-akta yang membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pemberian Hak Tanggungan. Bukan sebagai notaries menurut ketentuan Pasal 15 ayat 2 huruf f, melainkan sebagai PPAT menurut ketentuan Hukum Tanah Nasional atau PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Boedi Harsono, 2007: 82).

Lebih lanjut beliau menyatakan bahwa adapun kewenangan membuat akta-akta yang berkaitan dengan pelayanan pertanahan seperti yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f adalah akta-akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum dibidang pertranahan, selain perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pemberian Hak

Tanggungan, seperti akta perjanjian sewa menyewa tanah, melepaskan hak atas tanah dan lain-lainnya. Berdasarkan itu akhirnya beliau berkesimpulan bahwa pasal tersebut tidak membuat ketentuan baru dan tidak memberikan kewenangan baru kepada para notaris.

Peralihan dimasukkan dimuka didasarkan atas ketentuan hukum adat, sebagai perwujudan dari perintah konsideran UUPA yang berpendapat bahwa dipandang perlu adanya hukum tanah nasional dan dapat menjamin kepastian hukum rakyat berdasarkan hukum adat tentang tanah. Berdasarkan asas inilah jual beli tanah di Indonesia tidak berdasarkan ketentuan dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang mengenal asas konsensus dan *levering*.

Melainkan berdasarkan jual beli berdasarkan hukum adat yang berasaskan tunai terang. Sepanjang dipenuhi syarat tunai, yang artinya kesepakatan barang dan harga (uang) pada saat yang bersamaan dan dilakukan secara terang, yang artinya (dalam hal itu) dihadapan kepala adat, maka saat itu pula hak atas tanah beralih dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Ada pemahaman tunai menurut hukum adat yang bentuk pembayaran harga, baru dalam jumlah kecil, lazim disebut sebagai tanda jadi (panjer), tidak diadopsi oleh hukum tanah nasional. Apabila para pihak dalam hal itu tetap ingin melakukan jual beli sedangkan syarat tunai belum terpenuhi (baru pembayaran sebagian saja), upaya dalam praktik dilakukan lebih dahulu kesepakatan secara notariil dengan membuat akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), jelas akta ini tidak memuat peralihan hak atas tanah, kecuali memuat janji untuk melakukan peralihan melalui jual beli, biasanya sekaligus calon penjual memberi kuasa yang tak dapat ditarik kembali kepada pembeli untuk mewakili dirinya sebagai penjual.

## **2. Syarat Subyek**

Penjual dan pembeli dalam jual beli merupakan subyek jual beli itu sendiri. Dalam hal ini penting untuk diperhatikan bahwa apakah mereka (penjual/pembeli) berhak untuk melakukan perbuatan tersebut? Apabila satu bidang tanah dimiliki oleh hanya seorang saja, maka hanya ia sajalah yang berhak menjualnya, demikian sebaliknya. Misalnya kepemilikan atas satu bidang tanah terjadi karena pewarisan oleh tiga orang ahli waris, kemudian bidang tanah tersebut dijual, maka ketiga ahli waris itulah yang berhak menjualnya.

Begitu juga, satu bidang tanah dibeli oleh perseroan Komanditer (CV), maka kepemilikan tanah itu ditulis atas nama para peseronya, yang biasanya terdiri atas dua atau tiga orang. Apabila dalam suatu jual beli tanah dilakukan oleh yang tidak berhak, maka akibatnya dari sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli, karena syarat tertentu dari Pasal 1320 KUHPerd tidak terpenuhi.

Walaupun mereka berhak untuk melakukan jual beli, penting pula disoalkan, apakah mereka berwenang untuk melakukan jual beli itu? Mungkin saja seorang itu berhak atas tanah tersebut, tetapi belum tentu berwenang menjualnya. Misalnya sebidang tanah milik anak berusia 13 tahun yang tertulis dalam sertipikat sebagai pemegang haknya. Dalam hal itu anak tersebut yang berhak atas tanah itu akan tetapi tidak berwenang menjualnya kecuali tindakan oleh orang tuanya yang menjalankan kekuasaan orang tua. Hal ini untuk memenuhi syarat kecakapan dalam Pasal 1320 KUHPerd. Demikian juga dalam penjualan harta bersama (gono gini), dijual oleh suami/isteri, tanpa persetujuan pihak lainnya, karena dalam hal itu terjadi pelanggaran ketentuan Pasal 35 ayat 1 UUP.

Dalam jual beli hak atas tanah tidak cukup disoalkan mereka berhak atau berwenang saja, tetapi juga penting diketahui apakah mereka boleh atau tidak melakukan jual beli itu. Hal ini diatur dalam Pasal 8 UU 56/Prp/1960, yang antara lain menyatakan bahwa melarang orang menjual tanah pertanian yang menyebabkan sisanya menjadi kurang dari 2 hektar. Contoh lainnya adalah bila satu bidang tanah dimiliki oleh tuan A, yang di atasnya didirikan bangunan oleh tuan B, bila tanah dan bangunan itu mau dijual tidak boleh dilakukan oleh tuan A saja, tanpa tuan B ikut menjualnya. Hal ini dimungkinkan terjadi berdasarkan hukum tanah nasional yang menganut asas kepemilikan secara pemisahan horizontal.

Ada syarat lain yang harus dipenuhi dalam jual beli hak atas tanah, yaitu syarat dari pihak pembeli, bolehkah ia menjadi pemegang hak atas tanah yang dibelinya itu? Hal ini berkaitan dengan syarat pemegang hak atas jenis-jenis hak atas tanah. misalnya Perseroan Terbatas tidak boleh menjadi subyek hak milik atas tanah karena bertentangan dengan ketentuan PP 38 Tahun 1963. Orang asing yang tinggal di Indonesia, juga tidak boleh membeli tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, kecuali Hak Pakai, Hak Sewa. Ketentuan Landreform juga melarang seseorang membeli tanah pertanian yang terletak diluar kecamatan tempat tinggal

pembeli, karena melanggar ketentuan larangan kepemilikan tanah pertanian secara *absente*.

### 3. Syarat Obyek

Obyek jual beli adalah hak atas tanah yang akan dijual itu, dalam praktik disebut juga jual beli tanah. Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah itu, disebutkan dalam pasal 16 yaitu antara lain: HM, HGU, HGB, HP atas tanah Negara. Hak-hak tersebut sajalah yang dapat dijadikan obyek jual beli dihadapan PPAT dan yang dapat didaftar di Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Sedangkan jual beli Hak Pakai dan Hak Sewa atas tanah perseorangan tidak harus dilakukan dihadapan PPAT, karena dapat juga dilakukan dimana saja dan dibuatkan akta di bawah tangan atau akta notaris.

Hukum jual beli tanah menganut menganut hukum adat yang bersifat tunai dan terang. Tunai artinya harganya dibayar lunas dan hak atas tanahnya diserahkan. Kalau pembayaran jual beli belum lunas dalam praktik dibuat perjanjian akan jual beli. Jadi belum dilakukan jual beli dengan akta PPAT, tetapi hanya dengan akta di bawah tangan atau notaris yang dikenal dengan sebutan akta pengikatan jual beli.

Jual beli seperti tersebut di atas termasuk juga telah diserahkannya secara fisik barang yang dibeli itu dalam hal ini tanah. dalam praktik penyerahan fisik itu tidak selalu dilakukan saat jual beli, mungkin karena tanahnya sedang disewakan atau masih ada barang-barang penjual di atasnya atau tanaman yang belum dipanen, maka penyerahan fisiknya tidak dilakukan saat itu.

Menurut Boedi Harsono (dalam Effendi Prangin,1990:15), penyerahan fisik itu bukan merupakan unsur dari jual beli tanah, melainkan sebagai kewajiban dari penjual. Sedangkan menurut Imam Soepomo menyatakan bahwa penyerahan barang adalah unsur dari jual beli menurut hukum adat. Jadi, dengan adanya jual beli hak atas tanah sudah beralih, artinya penyerahan tunai dari obyek jual beli itu telah terjadi. Sedangkan penyerahan fisiknya boleh saja saat jual beli atau kapan saja sesuai dengan persetujuan penjual dan pembeli.

### 4. Syarat Surat-surat

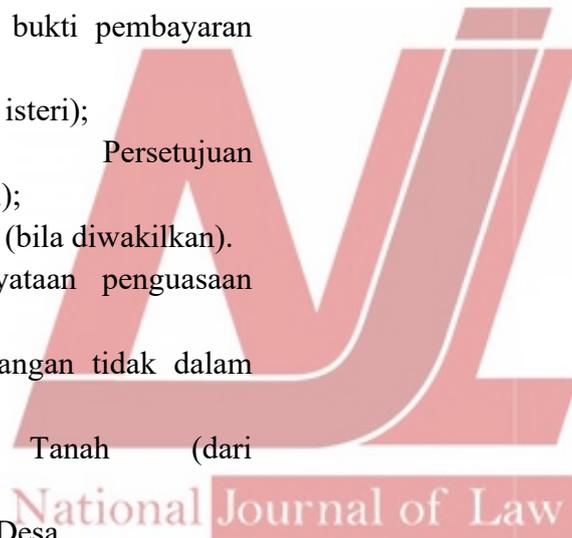
Surat-surat yang diperlukan dalam rangka jual beli hak atas tanah adalah antara lain: 1) Tanda bukti hak atas tanah; 2) Identitas tanah; 3) Identitas dan kewenangan

penjual dan pembeli. Dalam hal proses jual beli tanah yang sudah bersertipikat, maka haruslah diserahkan kepada PPAT antara lain:

1. Sertipikat (asli) tanah yang bersangkutan;
2. Tanda bukti pembayaran pajak (PBB);
3. Surat tanda bukti pembayaran harga;
4. KTP (suami isteri);
5. Kartu Keluarga (KK);
6. Surat Persetujuan (suami/isteri);
7. Surat Kuasa (bila diwakilkan).

Bila bidang tanah yang dijual belum bersertipikat surat-surat yang harus diserahkan kepada PPAT antara lain:

1. Petunjuk kepemilikan (girik/petuk/pipil);
2. Tanda pembayaran pajak (PBB);
3. Surat tanda bukti pembayaran harga;
4. KTP (suami isteri);
5. Surat Persetujuan (suami/isteri);
6. Surat Kuasa (bila diwakilkan).
7. Surat Pernyataan penguasaan sporadik;
8. Surat Keterangan tidak dalam sengketa.
9. Riwayat Tanah (dari Kelurahan);
10. Fotokopi C Desa.



## 5. Pendaftaran

Setelah dilakukan pembuatan akta jual, seperti yang telah diuraikan di atas, maka hak atas tanah yang dijual itu telah beralih ketangan pembeli, akan tetapi peristiwa peralihan tersebut hanya diketahui oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan PPAT saja. Karena itu menurut Boedi Harsono (1997: 435) dalam jual beli tanah, tanpa pendaftaran jual beli tetap sah dan hak telah beralih kepada pembeli saat ditanda tangani akta jual belinya karena UUPA menganut asas hukum adat.

Pendapat tersebut di atas tidak diterima oleh Mariam Darus Badruzaman (1991 : 97), dengan menunjuk ketentuan Pasal 23 ayat 2 UUPA yang berbunyi “*Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya **peralihan** dan pembebanan hak tersebut*”. Penyangkalan itu juga dijelaskan bahwa memang begitulah risikonya jika kita mengadopsi lembaga hukum barat. Menurut penulis pendapat yang belakangan itu dapat dibenarkan atas dasar redaksional pasal tersebut, sedangkan pendapat yang sebelumnya penulis lebih condong karena dasar hukum tanah nasional termasuk peraturan pelaksanaannya didasarkan atas hukum adat, maka lembaga tunai teranglah menentukan peralihan tersebut.

Mengenai aspek terang yang tadinya berada ditangan Kepala Desa, diadopsi dalam hukum tanah nasional dan diberikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah setempat, dengan sistem publikasi positif dengan bertedensi negatif. Dalam rangka terwujudnya sistem tersebut maka diperlukan pendaftaran akta jual beli itu di Kantor Pendaftaran setempat. Dengan demikian akan menjadi soal, siapakah yang harus menyampaikan berkas jual beli itu kepada Kantor Pendaftaran Tanah setempat? Menurut peraturan pemerintah, dilakukan oleh PPAT, akan tetapi dibolehkan juga disampaikan oleh pembeli itu sendiri. Dalam hal disampaikan oleh PPAT, selain ada kuasa mendaftarkan oleh pembeli, ditambah juga biaya untuk melakukan pendaftarannya di Kantor Pendaftaran Tanah setempat. Selain PPAT peraturan juga membolehkan pendaftaran itu dilakukan oleh pembeli itu sendiri, hal ini banyak dilkakukan oleh pembeli untuk menghindari biaya tinggi dalam jual beli tanah.

Dalam hal obyek jual beli itu sudah bersertipikat, maka pendaftaran jual beli itu meliputi pencoretan nama pemegang hak lama (penjual) dan pencantuman nama pemegang hak baru (pembeli) dalam buku tanah yang ada di Kantor Pendaftaran tanah setempat. Selain itu, dalam sertipikat hak atas tanah yang dijual, dituliskan ke dalam kedua dokumen itu terjadinya jual beli dengan cara menuliskan tanggal dan nomor akta serta nama PPAT yang membuatnya.

Dalam hal obyek jual beli itu belum bersertipikat, maka pendaftaran itu hanya dapat dilakukan oleh KPT setelah ada buku tanah dan sertipikat haknya. Maka dari itu proses setelah jual beli diawali dengan permohonan penegasan konversi hak atas tanah yang dijual itu dan membuat sertipikatnya. Setelah itu barulah pendaftaran dilakukan seperti disebutkan di atas.

Setelah dilakukan pendaftaran, maka Kantor Pendaftaran Tanah akan menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan kutipan peta wilayah disebut surat ukur, yang dinamakan sertipikat hak atas tanah. Jika wilayah tersebut belum dipeta maka sertipikatnya berupa salinan buku tanah dan dilampiri dengan gambar situasi dan disebut sebagai sertipikat hak atas tanah sementara. Sertikat atau sertipikat sementara ini kemudian diserahkan kepada pembeli atau kuasanya.

## **B. Praktek Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Kuasa Mutlak Kerapkali Menimbulkan Masalah**

Mengenai pengertian “Kuasa Mutlak” tidak ada satu pun peraturan yang mengaturnya, yang ada peraturannya adalah mengenai “kuasa” seperti yang telah diuraikan di atas. Karena itu dalam tulisan ini akan disampaikan 3 (tiga) versi pendapat tentang “kuasa mutlak”, yaitu:

### **1. Pendapat Pertama – Kuasa Mutlak :**

Kuasa mutlak, untuk pertama kalinya dikenal dalam hipotik pada Pasal 1178 ayat 2 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerd) yang menyatakan “Tetapi diperkenankanlah kepada si berpiutang pemegang hipotek pertama untuk pada waktu diberikannya hipotek, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan

dikuasakan menjual tanah yang diperikatkan, dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu”.

Dalam perkembangan selanjutnya, istilah kuasa mutlak seperti tersebut di atas, banyak dijumpai dalam akta-akta notaris tentang apa yang dikenal sebagai “perjanjian pengikatan jual beli tanah”. Hal ini sebenarnya adalah kebanyakan (atau praktis semua), jual beli tanah biasa yang diselubungi atau “diperagakan” sebagai suatu perjanjian untuk mengadakan jual beli, tetapi disertai pemberian kuasa secara mutlak (tidak dapat ditarik kembali) dari si penjual kepada si pembeli, untuk menjualkan tanah (yang sebenarnya sudah dijual itu) kepada orang lain, yang tentunya menurut undang-undang pokok Agraria dibolehkan memiliki tanah dengan status seperti yang dijual itu (Subekti, 1992 : 164).

Dalam hal itu, dapat dipertanyakan untuk apa diadakan penyelundupan atau perbuatan pura-pura itu? Biasanya si pembeli masih ingin menjualnya lagi tanpa banyak kesulitan. Menurut Subekti (1992: 164), si pembeli kepada siapa tanah beserta sertipikat telah diserahkan itu diperkenalkan kepada khalayak ramai sebagai seorang jurukuasa (mutlak) dari si penjual tanah (pemilik tanah). Hal ini dapat dibenarkan ketentuan kuasa diatur dalam Buku III KUHPerd yang bersifat “*aan vullendrecht*”, artinya kehendak menarik kembali kuasa itu (yang diatur dalam Pasal 1814 KUHPerd) dapat ditiadakan dari asas kebebasan berkontrak asalkan saja tidak bertentangan kesusilaan, perikemanusiaan, ketertiban umum dan larangan tegas dari suatu ketentuan undang-undang. Apakah kuasa mutlak yang terdapat dalam Pasal 1178 ayat 2 KUHPerd itu melanggar ketiga hal tersebut? Kuasa tersebut memanglah harus mutlak dalam arti tidak bisa ditarik kembali (setiap waktu) oleh si berhutang, sebab kalau tidak demikian akan kehilangan maksudnya untuk memberikan senjata kepada kreditor terhadap kelalaian debitornya. Hal itu sebenarnya debitor dapat menghapuskan kuasa itu, manakala ia menghendaki, yaitu dengan jalan membayar hutangnya, karena hipotek adalah perjanjian *assesoir*, yang hapus saat perikatan pokoknya hapus karena hutangnya dilunasi.

Menurut Subekti (1992: 166), hakimpun dapat menindak, dalam hal orang-orang menurut undang-undang tidak dibolehkan atau dilarang memiliki tanah hak milik, misalnya orang asing bisa dengan jalan diberikan kuasa mutlak untuk menjualkan tanah tersebut, karena tidak dicantumkan sesuatu batas waktu dalam menjalankan kuasanya itu, hingga

berpuluh-puluh tahun menguasai atau secara praktis memiliki tanah hak milik, tetapi ia menurut hukum bisa menjadi jurukuasa mutlak untuk menjual tanah hak milik tersebut bagi pemiliknya. Kecuali itu harus pula diperhatikan dalam status sebagai jurukuasa saja, luput pula dari pajak-pajak yang harus dibayar oleh pemilik tanah.

Hal seperti itulah perlu dipertimbangan oleh penguasa apakah pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli perlu ditindak atau tidak. Menurut Subekti (1992: 167), apabila pembuat undang-undang tidak menindaknya, maka hakim pun dapat membatalkan segala apa yang telah diperjanjian dengan melanggar kesusilaan, perikemanusiaan dan ketertiban umum. Beliau juga mengingatkan bahwa penyebab pembatalan itu bukannya pemberian kuasa mutlak saja, tetapi akibat-akibat yang ditimbulkan olehnya bagi masyarakat.

## **2. Pendapat Kedua – Kuasa Mutlak:**

Menurut pendapat ini, kuasa mutlak adalah wewenang yang diberikan kepada orang lain untuk dan atas namanya melakukan tindakan hukum dan atau menerima pernyataan. (Effendi Perangin, 1992: 97). Untuk memudahkan penilaian kuasa mutlak itu, akan diumpamakan Tuan A memberi kuasa kepada Tuan B untuk menjual tanah milik Tuan A. Setelah Tuan B menjual tanah itu ia harus mempertanggungjawabkan tindakannya kepada Tuan A.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelum jual beli itu terjadi, Tuan A berhak setiap waktu untuk mencabut kuasa menjual itu, bahkan jika kuasa itu tidak dinyatakan tidak dicabut, Tuan A dapat dan sah bertindak sendiri menjual tanah itu. Kecuali itu, bisa tercabut dengan sendirinya bila Tuan B meninggal dunia atau menjadi kurandus atau jatuh pailit, demikian sebaliknya.

Dalam kuasa mutlak, apa yang disebutkan di atas berlaku kebalikannya, artinya:

1. Tuan B tidak perlu mempertanggungjawabkan hasil penjualan tanah kepada Tuan A;
2. Tuan A tidak dapat lagi mencabut kuasa itu;
3. Tuan A tidak lagi diperkenankan untuk bertindak sendiri menjual tanah itu ;
4. Apabila Tuan A atau Tuan B meninggal atau menjadi kurandus atau jatuh pailit, kuasa itu tidak berakhir (E. Perangin, 1992: 98).

Dalam kuasa mutlak juga diatur, penerima kuasa dapat berbuat sekehendaknya atas obyek kuasa. Dapat juga menjaminkan tanah itu, mendirikan bangunan di atasnya, bahkan

menyewakan tanah itu. Pokoknya Penerima kuasa mutlak atas tanah itu, berwenang berbuat apa saja sebagaimana layaknya seorang pemilik (Effendi Perangin, 1992: 98).

Sesungguhnya obyek kuasa itu sudah dibeli oleh penerima kuasa, tetapi tidak dilakukan jual beli. Jual belinya terselubung dengan kuasa mutlak. Apabila tanah itu sudah bersertipikat, maka dalam sertipikat tertulis sebagai pemegang haknya adalah Tuan A (pemberi kuasa), begitu juga di Kantor Pendaftaran Tanah yang tertulis sebagai pemilik itu adalah Tuan A, sertipikat itu pula diserahkan kepada Tuan A kepada Tuan B.

Dalam hal itu patut dipertanyakan, untuk apa sebenarnya dibuat kuasa mutlak? Dalam praktik jawabannya ada 4, yaitu:

5. Supaya sertipikat tanah itu tetap tertulis atas nama pemberi kuasa;
6. Supaya tidak perlu membayar biaya jual beli, termasuk biaya pendaftarannya;
7. Supaya penerima kuasa, dapat menguasai tanah itu sebagaimana layaknya sebagai seorang pemilik;
8. Supaya terhindar dari larangan untuk memilikim tanah karena kelebihan batas maksimum dan *absente*.

Dengan demikian jelaslah kuasa mutlak itu adalah penyelundupan hukum dengan jual beli yang terselubung untuk menghindari kewajiban dan larangan peraturan perundang-undangan (E.Perangin, 1992: 98).

### **3. Pendapat Ketiga – Kuasa Mutlak:**

Pendapat ini berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982. Dalam Instruksi ini, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Lebih jauh peraturan itu menjelaskan bahwa kuasa mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya (Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982, diktum kedua).

Kuasa seperti tersebut di atas oleh Menteri Dalam Negeri dinyatakan sebagai kuasa yang dilarang untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya

merupakan pemindahan hak atas tanah . Larangan tersebut disampaikan kepada semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan semua Bupati/Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia.

Larangan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan surat kuasa mutlak seperti disebutkan di atas oleh menteri, di dasarkan atas pertimbangan:

1. Agar dilakukan secara efektif terhadap pengguna penguasaan dan pemilikan tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata;
2. Sehubungan dengan itu sukses pertanahan sebagaimana diamanatkan oleh Presiden tanggal 1 Maret 1982 yang antara lain menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan;
3. Penggunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.

Berdasarkan ketiga pertimbangan tersebut diataslah menteri melarang pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan surat kuasa mutlak akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.

Demikianlah Instruksi Menteri ini ditetapkan di Jakarta Tanggal 6 Maret 1982, kemudian peraturan lebih lanjut yang dimaksud dikeluarkanlah Instruksi Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri No. 594/1493/Agr., yang ditujukan juga kepada pejabat-pejabat yang telah disebutkan di atas.

Dalam Instruksi Dirjen tersebut, isinya sebagian mengulang urgensi larangan menggunakan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah yang telah disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, sebagian lagi menetapkan hal yang penting dalam kaitan kuasa mutlak berupa pengecualian dari larangan menteri tersebut. Dimana Dirjen dalam instruksinya itu, menyatakan bahwa penggunaan kuasa yang tidak

termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang sebagai dimaksud dalam instruksi menteri itu adalah :

1. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961;
2. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang notaris;
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang notaris.

Ketentuan pengecualian yang mengatur tentang tidak termasuknya kuasa mutlak tersebut di atas menurut hemat penulis, kurang tepat. Mengingat materi yang diatur (dikecualikan itu) sama urgensi dan besar dampak negatifnya dengan kuasa yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14/1982. Terlepas dari soal itu, pengecualian yang demikian itu menyebutkan dengan perkataan “kuasa penuh”, yang bila ditelusuri dari ketiga pendapat di atas, sama-sama memiliki unsur “kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberinya”. Sebaiknya, tetap saja menggunakan kuasa mutlak (tidak perlu dengan perkataan “kuasa penuh”), toh isinya ada kesamaannya, justru kesamaan itulah yang dikecualikan.

Apalagi pengecualian yang disebutkan dalam butir 3, memang sudah dari asalnya, menurut R. Subekti yang telah dikemukakan sebelumnya mengatakan bahwa kuasa mutlak mulai dikenal sejak adanya ketentuan 1178 ayat 2 KUHPerd, dan justru kemutlakannya itu (tidak dapat ditarik kembali oleh debitor), kreditor terjamin terhadap tagihannya mendapat pelunasan.

Terhadap pengecualian yang disebutkan dalam butir 2 di atas, hingga kini khalayak menyebut sebagai kuasa mutlak (kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemiliknya), bukan kuasa penuh. Biasanya dalam praktik transaksi jual beli hak atas tanah, jika mengalami kekurangan syarat untuk dilakukan transaksi dihadapan PPAT dalam pembuatan AJB misalnya harganya belum lengkap, PBBnya belum dibayar, sertipikat aslinya belum ada, dll, maka pihak-pihak membuat lebih dahulu akta perjanjian pengikatan jual beli, dimana sekaligus didalamnya pemilik tanah memberi kuasa yang tidak akan ditarik kembali kepada

calon pembelinya, sebagai penjual untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT setempat, setelah syarat-syarat yang disebutkan itu terpenuhi.

Makna kemutlakan dalam hal itu, hanya mewakili pemilik sebagai penjual dalam melakukan jual beli kelak, bukan mutlak seperti yang disebutkan dalam pendapat-pendapat sebelumnya. Menurut hemat penulis, pengecualian kuasa mutlak dalam PPJB itu seharusnya disertai kewajiban untuk melaporkan kepada kantor pertanahan setempat guna mencegah pihak-pihak terutama pemilik yang sudah memberi kuasa mutlak dalam PPJB, melakukan lagi perbuatan hukum atas tanah yang sudah ia jual dengan cara memberi kuasa mutlak untuk itu.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Dalam melakukan mekanisme pelaksanaan jual beli hak atas tanah, haruslah memperhatikan hal-hal dan langkah-langkah sebagai berikut:
  - a. Mengenai subyeknya sebagai penjual misalnya, haruslah dilakukan oleh yang berhak (pemilik) dari bidang tanah yang bersangkutan. Adakalanya satu bidang tanah dimiliki oleh dua orang atau lebih; Dimiliki suami isteri; Dimiliki oleh anak yang baru berusia 13 tahun dan statusnya kurandus. Kecuali itu, syarat subyek sebagai pembeli juga perlu diperhatikan, misalnya soal kecakapan, status tanah yang akan dibelinya, dll.
  - b. Mengenai obyeknya, haruslah diperhatikan status hak dan status hukum calon pembelinya (WNI, WNA atau Badan); Soal kelebihan kepemilikan hak atas tanah, absente, dll.
  - c. Soal surat-suratnya, bila yang dijual sudah bersertipikat surat-suratnya antara lain : sertipikat (asli); Pembayaran PBB; Kuitansi pembayaran harga; KTP dan KK; Surat persetujuan/suami; Surat kuasa (bila diwakilkan). Sedangkan bila yang dijual belum bersertipikat surat-suratnya antara lain: Petunjuk kepemilikan (girik/petuk/pipil); Bukti pembayaran PBB; Bukti pembayaran harga; KTP; Surat persetujuan suami-isteri, Surat kuasa (bila diwakilkan); Surat pernyataan penguasaan sporadik; Surat keterangan tidak sengketa; Riwayat tanah; Poto copy C desa.

- d. Mengenai pendaftarannya, dengan akta jual beli sebenarnya hak atas tanah sudah beralih kepada pembelinya, karena setiap peralihan hak atas tanah menganut prinsip “tunai dan terang”. Pendaftaran dilakukan dalam rangka memperluas dan mempermudah pembuktian, karena hasil pendaftaran akan diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.
2. Melakukan jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak pada PPJB kerap kali menimbulkan masalah dalam praktik, sebabnya didasarkan atas 3 pendapat sebagai berikut :
    - a. Pendapat pertama – Sebagai perbuatan yang melanggar

Jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak yang terdapat dalam PPJB, sebenarnya jual beli tanah biasa yang disertai dengan kuasa mutlak (tidak dapat ditarik kembali) untuk menjual tanah itu (yang sebenarnya sudah dijual itu kepada oranglain). Setiap kuasa dapat saja ditarik kembali (Pasal 1814 KUHPerd) akan tetapi tidak dapat ditarik kembalipun juga diperbolehkan berdasarkan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPerd), akan tetapi dalam hal perjanjian/kuasa, bila melanggar/bertentangan dengan kesusilaan, perikemanusiaan dan ketertiban umum patutlah dilarang.

Misalnya WNA oleh UUPA tidak boleh memiliki hak milik, akan tetapi WNA tersebut bila diberikan kuasa yang tidak dapat ditarik lagi untuk menjual kepada orang lain, hingga bertahun-tahun lamanya, praktislah WNA sudah menjadi pemilik hak milik tersebut, begitu juga terhindar dari pajak yang harus dibayar oleh pemilik.
    - b. Pendapat kedua – Sebagai perbuatan penyelundupan hukum
      - a. Karena dalam sertipikat tertulis pemberi kuasa sebagai pemilik, maka dalam praktik jurukuasa dapat sebagai pemilik
      - b. Karena tidak dilakukannya jual beli, maka tidak ada pajak dalam jual beli dan pembayaran dalam pendaftaran;
      - c. Karena tidak berstatus sebagai pemilik, maka terhindar memiliki tanah melebihi batas.

- c. Instruksi Mendal 14/1982 – Sebagai penyelundupan hukum dan tidak tertib administrasi. Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri 14/1982 dilarang penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah dengan alasan hampir sama dengan pendapat sebelumnya yaitu terjadinya jual beli terselubung atau perbuatan melanggar hukum, disertai dengan sulitnya dilaksanakan tertib administrasi pertanahan.

Menurut Instruksi Dirjen Agraria, kuasa menjual dalam PPJB dengan sebutan kuasa penuh, dikecualikan dari kuasa mutlak yang dilarang oleh Mendal 14/1982 walaupun esensinya sama yaitu tidak dapat ditarik kembali (kuasa mutlak). Menurut penulis keprihatinan tidak hanya pengecualian diatur dalam Instruksi Dirjen, tetapi juga menggunakan istilah berbeda dengan makna yang sama.

## 2. Saran

Terlepas dari soal keprihatinan penulis tersebut di atas dalam tulisan ini, disampaikan kepada pihak-pihak yang berkompeten, bila kuasa mutlak dalam PPJB masih tetap diberlakukan, hendaknya disertai regulasi wajib melaporkan akta PPJB tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat, agar dituliskan dalam buku tanah terjadi peristiwa pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemiliknya, untuk mencegah itikad buruk pemilik untuk menjual lagi atau membebani dengan hak tanggungan atas tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

Badruzaman, M.D. *Bab-bab tentang Hypotheek*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991.

Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.

------. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jilid I Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta : Rajawali Pers, 1990.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Subekti, R. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 1992.

