



**LEGALITAS KUASA DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI  
TANAH SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI  
(Studi di Kota Semarang)**

Safira Dini Laksita\*, Ana Silviana, R. Suharto  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [sitasafiraaa@gmail.com](mailto:sitasafiraaa@gmail.com)

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui legalitas kuasa dalam akta Pengikatan Jual Beli tanah sebagai dasar pembuatan akta jual beli serta untuk mengetahui konsekuensi hukum terhadap penggunaan kuasa sebagai dasar pembuatan akta jual beli. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah metode yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah dengan cara meninjau peraturan-peraturan yang telah diberlakukan dalam masyarakat sebagai hukum positif dengan peraturan pelaksanaannya termasuk implementasinya di lapangan. Hasil penelitian yang diperoleh penulis bahwa Akta Pengikatan Jual Beli yang didalamnya memuat kuasa merupakan bentuk akta otentik yang sah jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

*Kata kunci : Legalitas, Kuasa, Akta Jual Beli*

**Abstract**

*This study aims to investigate authority to sell in notarial deed Sale and Purchase Agreement of land as the basis for the deed of selling and buying land as well as to know the legal consequences of the use of authority as the basis for the deed of selling and buying land. The method used in the writing of this law is the juridical empirical method. Empirical juridical approach is an approach to the problem by reviewing the rules that have been enacted in the community as a positive law with implementing regulations and their implementation in fact. The results of research Sale and Purchase Agreement remains valid also for compliance with the provisions of the Civil Law Section 1320 of the validity of the agreement terms but seen of Agrarian Law, Sale and Purchase Agreement is not a valid as a condition of their land transactions because the land transactions will be valid or legal if created by PPAT.*

*Keywords: Legality, Authority, Sale and Purchase Agreement of Land*

## I. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan manusia, tanah mempunyai fungsi ganda yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.<sup>1</sup>

Tanah juga sebagai salah satu investasi masa kini yang dipilih oleh masyarakat karena meningkatnya kebutuhan papan bagi masyarakat sehingga harga tanahpun meningkat tiap tahunnya. Suatu peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum seperti melalui jual beli harus didaftarkan yang dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Pembeli tanah biasanya mengharapkan adanya jaminan kepastian hukum, maka ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah harus jelas serta dalam jual beli haruslah ada jaminan kepastian hukum yang melindungi pembeli apabila penjual wanprestasi.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan

Peraturan Pemerintah”, maka jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah diperoleh dengan cara mendaftarkan tanah pada instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan manfaat tanah.<sup>2</sup>

Pengalihan hak atas tanah karena jual beli seharusnya dilakukan di hadapan PPAT dengan membuat akta jual beli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah namun dalam kehidupan masyarakat seperti di Kota Semarang terdapat praktek jual beli tanah yang akta jual belinya berdasarkan kuasa yang terdapat pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Hal tersebut terjadi karena pada saat melakukan transaksi jual beli, obyek jual beli yang berupa tanah masih menjadi obyek Hak Tanggungan sehingga belum dapat dibuat akta jual belinya oleh PPAT. Jual beli ini hanya didasari rasa saling percaya antara penjual yang dalam hal ini juga sebagai debitur dengan pembeli karena sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli masih berada pada kreditur sebagai jaminan atas utang debitur.

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaei, *Hukum Pengadaan Tanah (untuk kepentingan umum)*, (Malang: Bayumedia, 2007), halaman 1.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, halaman 59.

Penjual dan pembeli datang ke Notaris A untuk dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) guna mengantisipasi adanya wanprestasi diantara mereka. Notaris A kemudian juga membuat Surat Kuasa Menjual guna kelanjutan proses jual beli tersebut. Pembuatan akta PJB bertujuan untuk melindungi sementara para pihak dari adanya wanprestasi dan kuasa bertujuan untuk kepentingan pembeli melanjutkan proses jual beli.

Pembeli dapat dirugikan karena yang berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Apabila nama pembeli belum tercantum dalam sertifikat meskipun secara nyata (*de facto*) sudah menguasai tanah tersebut tetapi secara hukum (*de jure*) belum memenuhi ketentuan yang berlaku dan pembeli tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku. Jual beli dapat dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan karena tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya, apabila dilakukan pendaftaran tanah pun tidak akan sah karena dasar pendaftaran tanah adalah akta yang dibuat oleh PPAT sedangkan dalam hal ini jual beli belum dibuatkan akta jual belinya, hanya didasari dengan akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris. Dalam prakteknya, Notaris biasanya membuat Akta PJB yang didalamnya memuat kuasa atau Notaris juga terkadang tidak hanya membuat akta PJB saja, namun Notaris juga membuat akta

Kuasa Menjualnya yang dibuat terpisah (berdiri sendiri). Pembeli dengan adanya kuasa menjual dikemudian hari dapat menjual kepada pihak ketiga tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri (balik nama keatas nama pembeli).

Pemberian kuasa tersebut dipandang merugikan bagi pemberi kuasa karena tidak sedikit penerima kuasa yang menyalahgunakan kuasa tersebut untuk kepentingan pribadinya. Tujuan pembuatan kuasa ini bagi penerima kuasa yaitu untuk memudahkan menjual tanah tersebut pada pihak ketiga tanpa membutuhkan persetujuan lagi dari pemberi kuasa yang namanya tercantum dalam sertifikat, serta mengurangi beban pajak yang harus dibayarkannya apabila mengikuti prosedur jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini biasanya dilakukan oleh makelar (*broker*) selaku penerima kuasa.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini akan mengkaji mengenai **“Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli”**.

## II. METODE PENELITIAN

Metode penelitian mempunyai arti sangat penting, karena metode menentukan bagaimana cara kerja sebuah penelitian sehingga hasil yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum dimaksudkan sebagai kegiatan ilmiah yang berdasarkan

pada metode sistematis dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau lebih gejala-gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor-faktor hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul antara segala hal yang bersangkutan.<sup>3</sup>

#### **A. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>4</sup>

#### **B. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat *deskriptif analitis*, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan hukum ini.<sup>5</sup>

#### **C. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data**

Data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

##### **1. Data Primer**

Pada metode ini penulis dan informan berhadapan langsung untuk mendapatkan informasi secara lisan atau wawancara dengan tujuan mendapatkan data yang dapat menjelaskan permasalahan penelitian.

Informan yang dipilih oleh peneliti dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang juga menjabat sebagai Notaris sebanyak dua orang serta pihak penjual tanah dan pihak pembeli tanah masing-masing sebanyak tiga orang sehingga peneliti dapat mengetahui legalitas kuasa sebagai dasar pembuatan akta jual beli serta konsekuensi hukum yang terjadi dari penggunaan kuasa tersebut.

##### **2. Data Sekunder**

Data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.

#### **D. Metode Analisa Data**

Seluruh data yang telah terkumpul dari pengamatan lapangan dan studi kepustakaan kemudian diolah dan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Metode analisa kualitatif merupakan penelitian yang dapat menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh informan secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>6</sup>

Setelah data dianalisis secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu mengorganisasikan fakta-fakta atau hasil pengamatan yang terpisah-

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986) halaman 43.

<sup>4</sup> *Ibid*, halaman 72

<sup>5</sup> *Ibid*, halaman 52.

<sup>6</sup> *Ibid*, halaman 250.

pisah menjadi suatu rangkaian hubungan atau suatu rangkaian generalisasi.<sup>7</sup>

### **III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli**

Pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang diikuti kuasa dapat diakui keabsahannya apabila memenuhi empat syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata serta penggunaan kuasa tersebut tetap dalam batasan-batasan penggunaannya.

Penggunaan kuasa yang melampaui batas seperti menganggap kuasa tersebut merupakan kuasa mutlak sehingga si penerima kuasa dapat bertindak seperti pemberi kuasa yang dalam hal ini sebagai pemilik atau melakukan hal-hal yang hanya dapat dilakukan oleh si pemilik benda.

Di dalam peralihan hak kita mengenal asas *memo plus juris* yaitu melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas itikad baik yaitu melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>8</sup>

Akta PJB yang diikuti kuasa akan mempermudah dalam suatu proses jual beli balik nama bidang tanah melalui PPAT dengan menggunakan kuasa. Kuasa menjual untuk peralihan hak atas tanah haruslah akta otentik atau kuasa menjual notariil yang dibuat notaris.

Penggunaan kuasa harus sesuai dengan substansi yang diperjanjikan, bukan digunakan untuk hal-hal yang tidak diperjanjikan dalam perjanjiannya. Kuasa menjual itu tidak mengikat atau tidak mempunyai kekuatan mengikat karena kuasa menjual tidak dapat didaftar atau bukan merupakan objek pendaftaran tanah.<sup>9</sup>

Kuasa mutlak yang terdapat pada akta PJB adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tetapi yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai pemindahan hak.

Menurut Diktum Kedua huruf b Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, dijelaskan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta

<sup>7</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997), halaman 40.

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011),, halaman 112.

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris-PPAT B Kota Semarang.

melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Sehingga larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa yang tidak mengikuti perjanjian pokoknya, dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah akta Pengikatan Jual Beli.

Apabila perjanjian pokoknya sah, maka pemberian kuasa yang terdapat dalam perjanjian tersebut menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah, hanya kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.<sup>10</sup>

Pemberian kuasa yang mengikuti perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini Pengikatan Jual Beli adalah diperbolehkan penggunaannya. Kuasa yang diberikan dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli harus dibuat secara notariil.<sup>11</sup> Perjanjian jual beli yang dibuat secara lisan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena hal yang terpenting adalah kekuatan hukum dari perbuatan.<sup>12</sup>

Kuasa yang terdapat dalam akta PJB tersebut berlaku mutlak untuk penerima kuasanya, sehingga kuasa tersebut hanya dapat digunakan oleh penerima kuasa untuk dirinya sendiri seperti

peralihan hak atas tanah menjadi atas nama penerima kuasa itu sendiri. Kuasa tersebut tidak dapat digunakan untuk menjual kembali pada pihak ketiga.

Pencantuman kuasa dengan beding menjual kepada diri sendiri tersebut digolongkan ke dalam kuasa mutlak, namun tidak mengandung muatan yang dilarang oleh instruksi tersebut, meskipun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR Tanggal 31 Maret 1982 yang memuat ketentuan sebagai berikut : Penggunaan kuasa yang tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah:

- a. Penggunaan kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1961;
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris;
- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris dan penggunaan kuasa-kuasa lain yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah.

Akta Pengikatan Jual Beli yang didalamnya memuat kuasa merupakan bentuk akta otentik yang sah jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Notaris-PPAT A Kota Semarang.

<sup>11</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit.*, halaman 111.

<sup>12</sup> *Ibid*, halaman 126.

Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT.

Akta Pengikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli tanah hanya sebagai perjanjian tambahan karena sertifikat yang menjadi tanda bukti hak atas tanah belum siap untuk ditransaksikan karena alasan-alasan tertentu atau belum lunasnya pembayaran dari pihak pembeli terhadap pihak penjual. Adanya peraturan baru PP Nomor 34 Tahun 2016, walaupun transaksi jual beli tanah masih dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli namun pihak penjual diwajibkan untuk membayar pajak penghasilannya. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 PP Nomor 34 Tahun 2016.

#### **B. Konsekuensi Hukum Terhadap Penggunaan Kuasa Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli**

Kuasa mutlak yang terdapat dalam akta Pengikatan Jual Beli bukanlah termasuk dalam larangan yang terdapat dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 karena kuasa tersebut diperlukan untuk menjaga kepentingan para pihak khususnya pihak pembeli dan juga akta Pengikatan Jual Beli tersebut sebagai terobosan hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang mana kondisi serta keadaan persyaratan jual beli tanah belum terpenuhi.

Pencantuman kuasa dengan *beding* “menjual kepada diri sendiri” tidak dapat pula digolongkan di dalam kuasa mutlak

karena tidak mengandung muatan yang dilarang sebagaimana disebutkan di dalam butir 2 dari diktum kedua Instruksi Mendagri tersebut walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Kuasa yang diberikan didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama atau karena letak tanah diluar Wilayah Kerja Notaris, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substitusi untuk menjaga peluang yang menyimpang.<sup>13</sup>

Penggunaan kuasa sebagai dasar akta jual beli tanah tidaklah diatur secara rinci atau jelas ke dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang tertulis bahkan sering terjadi kesimpangsiuran aturan yang beredar di masyarakat karena adanya kepentingan-kepentingan tertentu dari oknum terkait. Berdasarkan penelitian terdapat perbedaan antara Kantor Pertanahan dengan Notaris-PPAT dalam menerapkan sebuah aturan atau memiliki cara sendiri dalam membaca suatu aturan. Sistem administrasi yang tidak teratur pada Kantor Pertanahan inilah yang menyebabkan terjadinya penggunaan kuasa yang sebenarnya

<sup>13</sup> Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, *Pengoperan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Menurut UUPA*, (Jakarta : Media Notariat No. 4 Tahun II, 1987), halaman 172.

dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Kuasa untuk menjual berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan.

Kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, mengakibatkan segala kepentingan hukum yang berkaitan dengan tanah milik penjual dapat dilaksanakan atau diwakilkan oleh pembeli. Pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain menggunakan kuasa tersebut dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri atau orang lain guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

### **1. Penyimpangan Dalam Penggunaan Kuasa Jual Beli Tanah**

Penyimpangan yang dilakukan dalam penggunaan kuasa sebagai dasar pembuatan akta jual beli biasanya meliputi:

- a. Penggunaan kuasa sebagai upaya penyelundupan pembayaran pajak;
- b. Kuasa yang terpisah dari perjanjian pokoknya dalam hal ini akta Pengikatan Jual Belinya memuat nilai transaksi yang terdapat dalam akta PJB berbeda dengan nilai transaksi yang termuat dalam akta jual belinya;

- c. Kuasa digunakan oleh penerima kuasa untuk dijual kembali kepada pihak ketiga;
- d. Pembuatan akta kuasa yang penerima kuasanya belum diketahui namun pemberi kuasa telah membubuhkan tanda tangan ke dalam akta kuasa tersebut.
- e. Kuasa digunakan untuk menghindari larangan pemilikan tanah melewati batas maksimum tertentu, sehingga orang yang telah memiliki tanah dalam batas maksimal masih dapat menambah luas tanahnya dengan penggunaan kuasa. Akta yang dibuat bukanlah Akta Jual Beli, melainkan dengan Akta Kuasa yang mana segala wewenang yang ada pada pemilik diserahkan kepada penerima kuasa.

Dalam penelitian ini yang sebenarnya hendak dicapai oleh penerima kuasa adalah keuntungan yang sebesar-besarnya serta penghindaran kewajiban pembayaran pajak yang terlalu banyak. Pembeli pertama membeli objek jual beli tanah tidak dipakai untuk diri sendiri tetapi dijadikan sebagai investasi untuk dijual kembali dengan mendapat keuntungan besar yang diharapkan.

Dapat disimpulkan dengan adanya penyimpangan-penyimpangan yang disebutkan di atas, maka kuasa dibuat hanya mengingat kepentingan pribadi dan jelas merugikan kepentingan masyarakat luas, karena menyangkut kepentingan orang banyak inilah seyogyanya kuasa

mutlak yang telah terlanjur dibuat dan ternyata melanggar peraturan perundang-undangan itu tidak cukup apabila hanya menjadi batal tetapi perlu dibatalkan.<sup>14</sup>

Penggunaan kuasa dengan tujuan tidak halal atau bertentangan dengan undang-undang adalah batal demi hukum sehingga perbuatan hukumnya tidak mempunyai akibat hukum.<sup>15</sup>

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mempunyai tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaan dalam membuat akta, ruang lingkup pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuat, secara perdata maupun pidana, secara yuridis perbuatan melawan hukum memiliki jangkauan yang begitu luas sehingga memungkinkan untuk menjangkau perbuatan apapun asalkan merugikan pihak lain dan kerugian tersebut memiliki hubungan kausalitas dengan jabatan notaris.

Pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan kuasa mutlak harus dicegah karena merupakan penyalahgunaan hukum mengenai pemberian kuasa sehingga diperlukan peningkatan kontrol sosial antara Notaris,

PPAT, dan masyarakat itu sendiri, karena kurangnya kontrol sosial inilah yang membuat terjadinya penyelundupan hukum.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Penggunaan Kuasa Jual Beli Tanah**

Kuasa yang diberikan didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil, dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama atau karena letak tanah diluar Wilayah Kerja Notaris, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substitusi untuk menjaga peluang yang menyimpang.<sup>16</sup> Hal ini untuk menjaga hak-hak yang semestinya didapat oleh pihak pembeli (penerima kuasa).

Akta PJB yang memuat kuasa pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual-beli. Adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau

<sup>14</sup> Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008), halaman 138.

<sup>15</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), halaman 365.

<sup>16</sup> Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, *Op.cit.*, halaman 172.

bangunannya kepada pembeli, hal ini oleh Notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya akta PJB dan kuasa setelah terpenuhi pula syarat-syarat lain dibuatnya suatu akta notariil.

Jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari, masih terdapat celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut karena Akta Pengikatan Jual Beli serta kuasa bukanlah suatu bukti yang kuat dalam hal jual beli tanah. Jual beli tanah akan dianggap sah secara hukum apabila dilakukan pembuatan Akta Jual Belinya di PPAT serta kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

Setiap Notaris pun pada saat membuat akta harus tetap memperhatikan perlindungan hukum bagi para pihak, tidak memihak pada saah satu pihak saja sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga

kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;”

Pembuatan akta Pengikatan Jual Beli yang memuat kuasa sebaiknya mencantumkan:

- a. Alasan yang jelas di dalam isi akta Pengikatan Jual Beli;
- b. Harga dari obyek jual beli yang berupa tanah serta cara pembayarannya;
- c. Janji khusus lainnya, misalnya kewajiban pembayaran pajak jual beli, PBB, rekening listrik dan air, serta tata cara pengosongan obyek jual beli;
- d. Pemberian *beding* kuasa hanya untuk menjual kepada diri sendiri agar pihak pemberi kuasa tidak dirugikan serta kuasa tersebut tidak menjadi kuasa yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan;
- e. Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali sebelum dibuatnya akta jual belinya oleh PPAT;
- f. Pencantuman masalah yang mungkin akan terjadi atau wanprestasi, agar para pihak tidak merasa dirugikan, beserta penyelesaiannya adalah hal penting.

Notaris, PPAT, Kantor Pertanahan maupun para pihak tetap memperhatikan isi dari akta kuasa tersebut agar tidak menjadi akta kuasa yang dilarang.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan pada BAB IV, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Legalitas kuasa yang terdapat Akta Pengikatan Jual Beli

merupakan bentuk akta otentik yang sah atau legal jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual belinya oleh PPAT, namun kuasa mtlak yang mengikuti perjanjian pokoknya yang dalam hal ini akta Pengikatan Jual Beli bukanlah termasuk dalam larangan yang terdapat dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 karena kuasa tersebut diperlukan untuk menjaga kepentingan para pihak khususnya pihak pembeli.

2. Konsekuensi hukum terhadap penggunaan kuasa sebagai dasar pembuatan akta jual beli, mengakibatkan segala kepentingan hukum yang berkaitan dengan tanah milik penjual dapat dilaksanakan atau diwakilkan oleh pembeli artinya di sini terdapat pelimpahan hak yang terjadi dari penjual tanah kepada pembeli tanah serta beresiko terjadi penyimpangan penggunaan kuasa dalam praktek jual beli tanah.

## V. DAFTAR PUSTAKA

Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, 1987. *Pengoperan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Menurut UUPA*.

Jakarta : Media Notariat No. 4 Tahun II.

Budiono, Herlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Harsono, Boedi. 1987. *Perkembangan Hukum Tanah Adat*. Jakarta: Djambatan.

—————. 2008. *Hukum Agraria Indonesia*. Cetakan Keduabelas. Jakarta: Djambatan.

Meliala, Djaja S. 2008. *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Bandung: Nuansa Aulia.

Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Sutedi, Adrian. 2011. *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.