

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN AKTA KUASA
MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Disusun Oleh :

**Nama : YOSITA ERVA YANTI
NIM 02022682226008**

Dosen Pembimbing Tesis

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y,S.H.,M.Hum. (Pebimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP (Pebimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2024**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN AKTA KUASA
MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

Diajukan Oleh :

**Nama : YOSITA ERVA YANTI
NIM : 02022682226008**

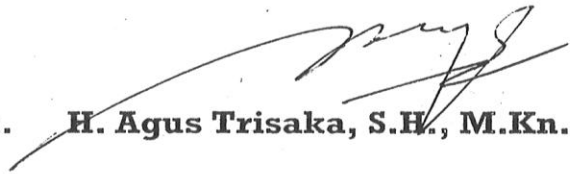
**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2)
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I,



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

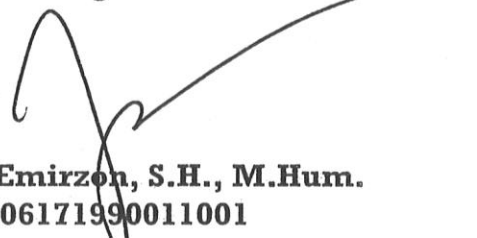
Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. H. Joni Emirzen, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001**

TESIS

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN AKTA KUASA
MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH**

Oleh :

**YOSITA ERVA YANTI
02022682226008**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Palembang, 2024**

Menyetujui,

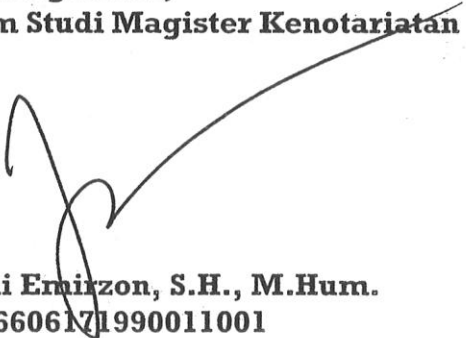
Pembimbing I,

Pembimbing II,


**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**


H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**


**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

**JUDUL TESIS
PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN AKTA KUASA
MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH**

DISUSUN OLEH :

**Nama : YOSITA ERVA YANTI
NIM : 02022682226008**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2024 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.

(.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

(.....)

Anggota 2 : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.

(.....)

SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertandatangan dibawah ini :

Nama	:	Yosita Erva Yanti
NIM	:	02022682226008
Alamat	:	Jl. Nusatenggara 2 Blok AR 8 OPI PNS Jakabaring
Asal Instansi	:	Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan :

1	Karya tulis dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karyasendiri dan mendapat arahan pembimbing
3	Dalam Karya Tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar Pustaka.
4	Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudianhari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Januari 2024

Yang membuat pernyataan



(Handwritten signature)

Yosita Erva Yanti
NIM 02022682226008

UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh

Segala puji bagi Allah SWT, berkah rahmat dan kasih sayang-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, Sholawat serta salam selalu turunkan kepada Nabi Besar kita Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai akhir zaman. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dengan judul **PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKANAKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN**

JUAL BELI TANAH. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang membantu dalam menyelesaikan tesis ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang tak henti-hentinya memberikan doa dan semangat sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Hormat dan terima kasih penulis tujujukan kepada :

1. Allah SWT, Tuhan semesta alam atas semua nikmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
2. Kedua orang tua, suami, dan anak-anak tersayang;
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL selaku Wakil dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Bapak Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum;
9. Ibu Dr.Hj. Annalisa Y.S.H.M.Hum. selaku Pembimbing Utama;
10. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP selaku Pembimbing Kedua;
11. Tim Penguji Proposal Tesis, Seminar Hasil Penelitian Tesis, dan Penguji Tesis yang telah memberikan saran, bimbingan, dan masukan serta berkenan menguji hasil penelitian ini;
12. Seluruh Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
13. Seluruh Staf dan pegawai di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
14. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Semoga segala kebaikan SWT. Penulis menyadari banyak kesalahan dan kekurangan dalam penulisan Tesis ini. Harapan penulis sekiranya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi banyak orang.

Palembang,

2024



Yosita Erva Yanti
NIM 02022682226008

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Belajar dari masa lalu, hidup untuk masa kini dan berharap untuk masa yang akan datang “

(Albert Einstein)

Kupersembahkan tesis ini kepada:

- 1. Kedua orang tuaku tercinta**
- 2. Suamiku Agus Nanto, SH., M.Kn.**
- 3. Anakku tersayang Ivana Nur Azizah dan M. Fathul Akbar**
- 4. Keluarga besarku**
- 5. Sahabat-sahabat terbaikku**
- 6. Almamaterku**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, berkahrahmat dan kasih sayang-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Besar kita Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai akhir zaman. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dengan judul **PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKANAKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**. Penulisan

tesis ini dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penulisan tesis ini juga berkat dukungan dari berbagai pihak yaitu keluarga, pembimbing dan juga teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih atas segala bantuan dan dukungannya. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi orang banyak. Semoga Allah senantiasa merahmati dan melindungi kita semuanya. Amin.

Palembang,

2024



Yosita Erva Yanti
NIM 02022682226008

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis penggunaan kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB); untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan menganalisis pengaturan hukum peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, karya ilmiah, kasus, buku-buku serta jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan kuasa mutlak antara penjual dan pembeli sebagai tindak lanjut PPJB diperbolehkan, dimana pembuatan akta PPJB sebagai perjanjian pendahuluan dengan tujuan untuk memberikan perlindungan bagi para pihak agar calon penjual tidak mengalihkan objek jual beli kepada pihak lainnya dan calon pembeli tidak membatalkan perjanjian jual beli yang akan dibuat antara keduanya; Adapun Notaris adalah sebagai pejabat umum yang berperan dalam pembuatan Perjanjian pada PPJB hak atas tanah berupa akta otentik yang timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah yang dibuat dihadapan PPAT. Selanjutnya Perlindungan hukum terhadap Notaris yaitu sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik Notaris yang berlaku. Serta Pengaturan penyelesaian hukum peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak adalah dengan dengan cara musyawarah dan gugatan di pengadilan. Serta penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah hanya akan memberikan kewenangan pada pihak pembeli selaku penerima kuasa unruk menyelesaikan proses jual beli.

Kata kunci: Akta Kuasa Mutlak, Notaris, Peralihan Hak

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr.Hj. Annalisa Y,S.H.,M.Hum. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP
NIP. 196210251987032002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan

Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

The aim of the research is to analyze the use of absolute power of attorney as a follow-up to a binding sale and purchase agreement (PPJB); to analyze the legal protection of Notaries in making absolute power of attorney deeds as a follow-up to a binding sale and purchase agreement on land rights, and to analyze the legal arrangements for the transfer of land rights. by using a deed of absolute power. This research uses normative methods using statutory, conceptual approaches, scientific works, cases, books and journals related to this research. The research results show that the use of absolute power between the seller and the buyer as a follow-up to the PPJB is permitted, where the making of the PPJB deed as a preliminary agreement with the aim of providing protection for the parties so that the prospective seller does not transfer the object of sale and purchase to another party and the prospective buyer does not cancel the sale agreement purchase that will be made between the two; Legal protection for Notaries is in accordance with statutory regulations and the Notary's code of ethics. The arrangement for legal settlement of the transfer of land rights using a deed of absolute power of attorney is by means of deliberation and the final step is a lawsuit in court.

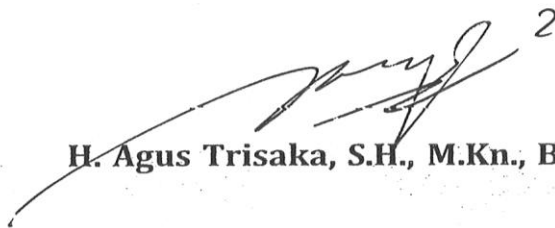
Keywords: *Deed of Absolute Power of Attorney, Notary, Transfer of Land Rights*

Advisor I,



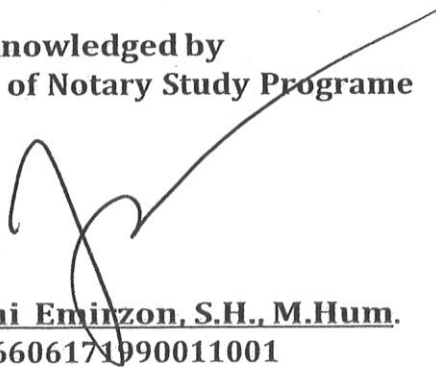
Dr.Hj. Annalisa Y.S.H.,M.Hum.
NIP. 196210251987032002

Advisor II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

Acknowledged by
Head of Magister of Notary Study Programe



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
PERNYATAAN ORISINIL TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Kerangka Teori.....	15
1. Grand Theory.....	16
2. Middle Range Theory.....	24
3. Applied Theory.....	29
F. Definisi Operasional.....	31
1. Kuasa Mutlak.....	31
2. Perjanjian.....	31
G. Metode Penelitian.....	32
1. Jenis Penelitian.....	32
2. Pendekatan Penelitian.....	33
3. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum	34
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	38
5. Teknik Pengelolaan Penelitian.....	38
6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	40

7. Teknik Penarikan Kesimpulan	40
--------------------------------------	----

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA TENTANG PERALIHAN HAK TANAH, AKTA KUASA MUTLAK DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

A. Macam Peralihan Hak Atas Tanah	41
1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah	45
2. Akibat Hukum Dari Peralihan Hak	47
B. Akta Kuasa Mutlak	49
1. Pengertian dan Pengaturan Akta Kuasa Mutlak	49
2. Akibat Hukum Akta Kuasa Mutlak	55
C. Perjanjian Jual Beli Tanah	57
1. Pengaturan Jual Beli Tanah	57
2. Pengertian Jual Beli Tanah	59
3. Para Pihak Pengikatan Jual Beli Tanah	60
4. Proses Pengikatan Jual Beli Tanah	64
5. Akta Otentik	67

BAB III PEMBAHASAN

A. Kuasa Mutlak Diperolehkan Sebagai Tindaklanjut Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB)	69
1. Peran Notaris Dalam Perjanjian Pada Perjanjian Pengikatan dan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah	69
2. Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Antara Penjual dan Pembeli	73
3. Peran PPAT Dalam Proses Balik Nama Atas Peralihan Hak Atas Tanah	88
B. Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	96
1. Identitas Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah	96
2. Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam PPJB	97
3. Perlindungan Hukum Bagi Notaris Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Mutlak	104

C. Pengaturan Penyelesaian Sengketa Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Kuasa Mutlak	112
1. Bentuk Penyelesaian Sengketa Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	117
2. Kasus Sengketa Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	117

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	134
B. Rekomendasi.....	135

DAFTAR PUSTAKA.....	137
----------------------------	------------

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Penelitian ini membahas mengenai peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli tanah, dimana mempunyai beberapa rumusan masalah diantaranya yaitu apakah kuasa mutlak diperbolehkan sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli ? Bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris dalam pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ? dan bagaimana penyelesaian sengketa hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak?

Dalam kehidupan ini setiap manusia sebagai makhluk sosial pada hakekatnya akan selalu melakukan interaksi atau hubungan antara satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya. Hal inilah yang akan mendorong manusia untuk membentuk satu kesatuan hidup bersama yang disebut dengan masyarakat. Masyarakat merupakan suatu kumpulan manusia yang hidup bersama dan memiliki tujuan yang sama. Hubungan antara manusia ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu ada yang termasuk ke dalam perbuatan hukum dan adapula yang bukan termasuk perbuatan hukum. Hubungan hukum sendiri merupakan suatu hubungan yang dilakukan antara dua pihak atau lebih yang kemudian

nantinya akan diatur oleh kaidah hukum serta akan memiliki akibat-akibat hukum tertentu. Akibat hukum tersebut dapat berupa hak dan kewajiban atau kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Berdasarkan sudut pandang hukum, perbuatan manusia dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan hukum dan bukan perbuatan hukum. Suatu perbuatan adalah perbuatan hukum, bilamana menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum yang timbul tersebut memang merupakan tujuan atau dikehendaki oleh pihak yang berbuat.

Dalam perkembangan kehidupan manusia sehari-hari, manusia sering membuat perjanjian-perjanjian tertentu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu bentuk perjanjian yang sering dibuat adalah misalnya perjanjian jual beli tanah. Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memiliki sifat bertimbang balik, dimana di dalam perjanjian jual beli ada satu pihak yang akan berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang (si penjual) dan ada juga pihak lain yang akan berjanji untuk membayar harga barang tersebut sebagai imbalan dari perolehan hak milik (si pembeli).

Melalui perbuatan hukum seseorang dapat menyelenggarakan urusan-urusan, kepentingannya, dan dari sekian perbuatan-perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang, mengadakan perjanjian merupakan perbuatan hukum yang paling populer dan sering dilakukan seseorang dalam menyelenggarakan urusannya. Hampir tak ada hak dan kewajiban yang tak dapat diperoleh seseorang melalui perjanjian,

tentunya dengan ketentuan, pihak yang diajak untuk mengadakan perjanjian harus menyetujuinya. Untuk memberikan hak dan kewajiban dalam perjanjian dibutuhkan kesepakatan antara para pihak di dalamnya, yang dalam hukum dikenal dengan istilah konsensus.¹ Kesepakatan tersebut termasuk dalam perjanjian jual beli tanah

Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian menurut KUHPerdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensual, yaitu dengan adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup menimbulkan perjanjian jual beli. Namun untuk perjanjian jual beli tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria (selanjutnya disebut UUPA), merupakan perjanjian riil, karena mendasarkan pada hukum adat yang bersifat tunai, riil dan terang.²

Perjanjian jual beli tanah antara pihak penjual dan pembeli harus di hadapan Notaris untuk melakukan pengikatan jual beli tanah . Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, yaitu sejak saat itu hak atas tanah telah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran

¹R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesebelas*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm.11.

² Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT, Cetakan III, Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Penerbit KaryaMedia, 2014), hlm.67.

kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli dimana kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai jual beli tanah maka akan ditandatanganinya Akta Jual Beli berarti harga sudah harus dibayar oleh pembeli sehingga pada detik bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli.³

Penyebab jual beli tanah belum dapat dilakukan dihadapan PPAT dan perlu untuk dituangkan dalam akta Notaris terlebih dahulu dapat disebabkan oleh banyak faktor, yang diantaranya dapat dikarenakan:⁴ Tanahnya belum terdaftar/ bersertifikat, pembeli belum membayar lunas harga transaksi tanahnya, sertifikat tanahnya masih dalam proses pemecahan, sertipikat tanahnya masih dalam proses balik nama ke nama penjual, hak atas tanah yang hendak dibeli belum dapat dimiliki oleh pembeli (masih perlu dilakukan proses penurunan hak maupun peningkatan hak atas tanah), belum dilakukan roya atas sertifikat tersebut karena masih dibebani hak tanggungan, hak atas tanah yang hendak dibeli belum dapat dimiliki oleh pembeli (masih perlu dilakukan proses penurunan hak maupun peningkatan hak atas tanah) dan belum dilakukan roya atas sertifikat tersebut karena masih dibebani hak tanggungan.

³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan II, (Bandung: PT.Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 97.

⁴ Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat FH. UGM, 1982), hlm. 68.

Dikarenakan faktor-faktor tersebut maka di perlukannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam praktik yang berlangsung selama ini, PPJB sering dibuat juga dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 UJJP, yaitu Notaris sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*). Untuk itu, suatu akta Notaris mempunyai sifat otentik, berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata diatur ketentuan sebagai berikut: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya." Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata berlaku prinsip hukum sebagai berikut: "Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya." Berdasarkan prinsip hukum di atas, dapat dipahami bahwa suatu akta otentik merupakan alat bukti yang sifatnya adalah mengikat. Subekti menerangkan bahwa "Sebagai alat bukti yang mengikat, maka berarti hal-hal yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan, dan memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti ia sudah tidak

memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.”⁵

Kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja antara calon penjual dan calon pembeli (*konsensuil obligatoir*).⁶

PPJB dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dengan sifat obligatoir dalam PPJB yang belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, tentu akan dibutuhkan suatu perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas harga tanahnya.

Karena hal tersebutlah umumnya Notaris akan melakukan tindakan awal pengamanan atau dianggap suatu perlindungan kepada pembeli yaitu dengan membuatkan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). Kuasa yang demikian dalam praktek

⁵ 15 R. Subekti, Hukum Pembuktian (Jakarta: Balai Pustaka, 2018), 27

⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan*, Buku II, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1998), hlm.188.

pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.⁷

Pemberian kuasa mutlak tersebut umumnya dapat di Tarik Kembali oleh si pemberi kuasa atau penjual sehingga hal ini akan menjadi kasus yang rancu dan merugikan pihak pembeli. Di dalam praktek menjadi suatu klausul yaitu “Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu” dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli.

Konflik yang timbul karena adanya penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah dapat kita lihat dalam contoh kasus yang membahas mengenai PPJB Nomor 32 tanggal 23 Januari 2015 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang telah dibuat dengan melibatkan para pihak yaitu Achmad Zunaidi sebagai penjual dengan Mohammad Hidayat Hasan, Nizar Sungkar, dan Hans Narpati sebagai pembeli di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn. atas sebidang tanah seluas $\pm 1.106 \text{ m}^2$ yang berlokasi di Jalan Kemang Utara RT 005 RW 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3882. Achmad Zunaidi merasa bahwa Akta PPJB Nomor 32 serta Akta Kuasa

⁷ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 72.

Untuk Menjual Nomor 33 telah memuat klausul kuasa mutlak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pencantuman klausul kuasa mutlak ini terdapat dalam Pasal 10 Akta PPJB Nomor 32, yang berisi bahwa Penjual memberikan kuasa kepada Pembeli dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 dan dijelaskan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 merupakan kuasa yang tidak akan dicabut atau tidak dapat dibatalkan.

Selanjutnya pada tanggal 20 Mei 2016, Achmad Zunaidi mengajukan gugatan secara tertulis yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PPJB Nomor 32 tanggal 23 Januari 2015 dan Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., harus dinyatakan batal atau batal demi hukum karena telah memuat klausul kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan. Terhadap permohonan tersebut Clara Vania & Gunawan Djajaputra Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan putusan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tersebut juga telah dikuatkan pada tingkat

Banding dengan dikeluarkan Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 256/PDT/2018/PT.DKI.

Pada dasarnya kuasa mutlak tidaklah dikenal atau diatur dalam KUHPerdara, keberadaan kuasa mutlak dalam praktek pengalihan hak atas tanah merupakan hasil dari penemuan hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang dalam perkembangannya, keberadaan kuasa mutlak telah diakui dan dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum dengan syarat, kuasa tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan kewajiban perbuatan hukum tertentu yang timbul dari perjanjian atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya. Meskipun demikian, dalam penerapannya terdapat suatu larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sertifikat pemindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri tersebut adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang:⁸

1. Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

⁸HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika 2003), hlm. 49.

2. Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Sedangkan isi dari diktum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri adalah mengenai jenis kuasa mutlak yang dilarang untuk digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dimana dari isi diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak yang dilarang adalah kuasa mempunyai 3 (tiga) unsur, sebagai berikut:

1. Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah;
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa; dan
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah.

Mengenai larangan pada diktum pertama dan diktum kedua dalam intruksi Menteri Dalam Negeri telah dimuat dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Dimana dalam pasal tersebut dikatakan “PPAT dilarang membuat akta apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”.

Latar belakang dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri adalah untuk menghindari penyalahgunaan penggunaan kuasa mutlak, dimana terhadap ketentuan mengenai penetapan kepemilikan luas tanah maksimum maupun pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu sebagaimana telah ditetapkan oleh UUPA. Selain itu, dalam pemberian kuasa mutlak juga dikhawatirkan menimbulkan konflik diantaranya:⁹

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak. Hal ini disebabkan karena bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa/pembeli.
2. Penyalahgunaan klausul kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali. Karena dengan kekuatan pemberian kuasa walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa/penjual dan ini sangat merugikan pihak penjual karena tidak bisa berbuat apa-apa. Hal ini juga merupakan perbuatan melanggar hukum dari penerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

Ditetapkannya dalam Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa

⁹ Herlien Budiono, "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*), merupakan kebijakan pembuat undang-undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan. Kuasa mutlak dapat saja dipergunakan mengikuti Perjanjian Perikatan Jual Beli, asalkan calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB tersebut setelah membayar lunas harga tanahnya kepada pihak penjual.¹⁰ Dalam keadaan seperti ini perlulah untuk melindungi kepentingan dari calon pembeli tanah dalam PPJB. Namun yang menjadi persoalan bagi notaris ketika membuat kuasa mutlak adalah, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.¹¹

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan kasus-kasus yang sering ter terjadi di masyarakat dalam praktiknya, dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut. Dan juga terdapat perlindungan yang cukup bagi kepentingan jabatan seorang Notaris. Oleh karena itu, maka dari

¹⁰ I Ketur Setiawan. *Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerap Kali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik*. National Journal of Law . Vol : 02 No : 1. 2020.

¹¹ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 21-30.

uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, penulis tertarik menulis permasalahan tersebut dalam penulisan tesis ini dengan judul “Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah kuasa mutlak diperbolehkan sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris dalam pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dilakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis penggunaan kuasa mutlak diperbolehkan atau tidak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB),

2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.
3. Untuk menganalisis pengaturan hukum peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih terhadap ilmu hukum baik secara teoritis maupun praktis terutama dalam bidang ilmu hukum kenotariatan. Adapun manfaat dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan sumbangan pengembangan Ilmu Hukum Kenotariatan khususnya dalam hal peran Notaris mengenai ketentuan hukum Notari dalam membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan serta memberikan gambaran yang jelas bagi kalangan praktis yang bergerak di bidang hukum khususnya profesi notaris secara spesifik:

- a) Notaris, sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sehingga akan melihat betapa pentingnya pembuatan akta kuasa mutlak.
- b) PPAT, sebagai akibat hukum dari akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).
- c) Pembeli, sebagai tempat hukum dalam melindungi kepentingan pembeli sebagai akibat pembuatan akta kuasa mutlak.
- d) Penjual, sebagai jaminan terpenuhinya kewajiban hukum (prestasi) penjual sebagai akibat pembuatan akta kuasa mutlak.

E. Kerangka Teori

Menurut Soerjono Soekarno kerangka teori merupakan landasan dari teori atau dukungan teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori yang dimaksud adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui.¹² Dalam suatu penelitian ilmu hukum teori dapat diuraikan menjadi *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. Adapun teori-teori yang

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 61.

digunakan dalam menjawab permasalahan hukum yang ada sesuai dengan rumusan masalah diatas adalah sebagai berikut:

1. Grand Theory

a. Teori Keadilan

Grand Theory dalam penelitian ini menggunakan teori keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles. Teori ini diterapkan pada rumusan masalah yang pertama yaitu upaya menganalisis penggunaan kuasa mutlak diperbolehkan atau tidak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Teori Aristoteles menjelaskan keadilan dalam karyanya *nichomacheanethics*, *politics*, dan *rethoric*. Spesifik dilihat dalam buku *nicomachean ethics*, buku itu sepenuhnya ditujukan bagi keadilan, yang, berdasarkan filsafat hukum Aristoteles, mesti dianggap sebagai inti dari filsafat hukumnya, “karena hukum hanya bisa ditetapkan dalam kaitannya dengan keadilan”.¹³ Pada pokoknya pandangan keadilan ini sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan

¹³ L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), hlm. 11-12

proporsional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya.

Keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹⁴ Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan. Keadilan distributif menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebaikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.¹⁵

Kemudian keadilan menurut Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan

¹⁴ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004), hlm. 25.

¹⁵ Pan Mohamad Faiz, *Teori Keadilan John Rawls*, dalam *Jurnal Konstitusi*, Volume 6 Nomor 1, 2009, hlm. 135.

kebahagian didalamnya. Pandangan Hans Kelsen ini pandangan yang bersifat positifisme, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu.¹⁶

Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.¹⁷

Dua konsep keadilan yang dikemukakan oleh Hans Kelsen: *pertama* tentang keadilan dan perdamaian. Keadilan yang bersumber dari cita-cita irasional. Keadilan dirasionalkan melalui pengetahuan yang dapat berwujud suatu kepentingan-kepentingan yang pada

¹⁶ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 7.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 12.

akhirnya menimbulkan suatu konflik kepentingan. Penyelesaian atas konflik kepentingan tersebut dapat dicapai melalui suatu tataunan yang memuaskan salah satu kepentingan dengan mengorbankan kepentingan yang lain atau dengan berusaha mencapai suatu kompromi menuju suatu perdamaian bagi semua kepentingan¹⁸. *Kedua*, konsep keadilan dan legalitas. Untuk menegakkan diatas dasar suatu yang kokoh dari suatu tananan sosial tertentu, menurut Hans Kelsen pengertian “Keadilan” bermaknakan legalitas. Suatu peraturan umum adalah “adil” jika ia bena-benar diterapkan, sementara itu suatu peraturan umum adalah “tidak adil” jika diterapkan pada suatu kasus dan tidak diterapkan pada kasus lain yang serupa. Konsep keadilan dan legalitas inilah yang diterapkan dalam hukum nasional bangsa Indonesia, yang memaknai bahwa peraturan hukum nasional dapat dijadikan sebagai payung hukum (*law unbrella*) bagi peraturan peraturan hukum nasional lainnya sesuai tingkat dan derajatnya dan peraturan hukum itu memiliki daya ikat terhadap materi-materi yang dimuat (materi muatan) dalam peraturan hukum tersebut.¹⁹

b. Teori Keberlakuan Hukum

Teori Keberlakuan Hukum diterapkan pada rumusan masalah yang kedua yaitu upaya perlindungan hukum bagi pembuatan akta

¹⁸ Kahar Masyhur, *Membina Moral dan Akhlak*, (Jakarta: Kalam Mulia, 1985), hlm. 68.

¹⁹ Suhrawardi K. Lunis, *Etika Profesi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), hlm. 50.

kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas dan permasalahan yang ketiga itu upaya penyelesaian sengketa hukum dalam PPJB hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak.

Teori Keberlakuan Hukum dalam analisis teori perundang-undangan, maka kajiannya bisa dilihat dari sistem hukum karena berkaitan dengan berlakunya suatu peraturan hukum. Soerjono Soekanto²⁰ menguraikan bahwa ada tiga hal yang mempengaruhi tentang berlakunya hukum yang kemudian disebut dengan *gelding theorie*, yaitu :

- 1) Kaidah hukum tersebut berlaku secara yuridis, tetapi berlakunya suatu aturan hukum secara yuridis yang diistilahkan oleh Hans Kelsen sebagai aturan yang memiliki keabsahan, bukan berarti aturan tersebut dengan sendirinya sudah berlaku efektif. Hans Kelsen membagi keberlakuan menjadi dua bagian yaitu keabsahan dan efektifitas. Keabsahan hanyalah dilihat dari aspek prosedural, sedangkan efektifitas melihat dari sisi penerapannya. Kelsen menyebutkan bahwa keabsahan dan keefektifan tidak mungkin terjadi secara bersamaan.²¹ Norma hukum menjadi absah sebelum ia menjadi efektif, yakni sebelum ia

²⁰ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, (Bandung: Bina Cipta, 2011), hlm. 29.

²¹ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law, terjemahan Raisul Muttaqien*, Nusa Media, (Bandung, 2008), hlm. 13

diterapkan dan dipatuhi. Malahan dikatakan bahwa keefektifan merupakan suatu syarat keabsahan dalam artian bahwa keefektifan harus menyertai penetapan norma hukum agar norma itu tidak kehilangan keabsahannya;

- 2) Kaidah hukum itu berlaku secara sosiologis yakni aturan hukum itu diterima oleh masyarakat secara dapat berlaku secara efektif, walaupun kaidah tersebut dipaksakan berlakunya oleh penguasa meskipun tidak diterima oleh masyarakat (teori kekuasaan) atau tatanan hukum itu bersifat represif, atau bisa juga kaidah itu berlaku karena diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan);
- 3) Kaidah hukum tersebut berlaku secara filosofis, artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tertinggi. Ditegaskan juga bahwa berlakunya kaidah hukum karena factor-faktor tersebut harus dipandang sebagai satu kesatuan dan tidak terpisah satu sama lain. Kalau dipandang secara terpisah maka akan menimbulkan pengertian:
 - a) kalau suatu kaidah hukum hanya berlaku secara yuridis maka kemungkinan besar kaidah tersebut merupakan kaidah mati (*dode regel*);
 - b) apabila hanya berlaku secara sosiologis saja dalam arti teori kekuasaan atau hukum yang bersifat represif, maka

kaidah tersebut hanya berlaku karena aturan pemaksa (*dwangmaatregel*);

- c) apabila berlakunya hanya karena faktor filosofis saja, maka kaidah hukum itu hanya merupakan hukum yang dicita-citakan saja (*ius constituendum*).

Dengan demikian, agar suatu kaidah hukum dapat benar-benar berfungsi dan ditegakkan dengan baik, maka ada beberapa faktor yang menentukan, yaitu:²²

- 1) Faktor hukumnya atau peraturannya sendiri; Faktor hukumnya sendiri yang harus menjadi persyaratan utama adalah mempunyai cukup kejelasan baik dari segi makna maupun arti ketentuan yang menjadi substansi peraturan tersebut. Di samping itu faktor sanksi merupakan salah satu faktor yang menentukan berlakunya suatu peraturan secara efektif. Secara empirik dampak sanksi baik yang bersifat negatif maupun positif akan nampak dari tingkat kepatuhan atau ketaatan masyarakat terhadap peraturan yang berlaku. Disamping itu faktor lain yang berpengaruh terhadap ketaatan masyarakat adalah terletak pada kepentingan masyarakat yang dilindungi dengan berlakunya peraturan tersebut;

²² *Ibid.*, hlm. 20.

- 2) Faktor petugas atau penegak hukum. Secara sosiologis, antara hukum dan pelaksana hukum merupakan dua hal yang berbeda, dimana hukum termasuk perundang-undangan dan berbagai asas hukum yang mendasarinya merupakan suatu yang abstrak, sebaliknya penegakan hukum termasuk Pengadilan merupakan suatu yang konkret. Penghubung antara yang abstrak dan konkret itu dalam bekerjanya hukum adalah penegak hukum, utamanya para hakim di Pengadilan;
- 3) Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung pelaksanaan kaidah hukum. Faktor sarana dan fasilitas sangat penting dalam menentukan dan memperlancar penegakan hukum. Petugas penegak hukum apabila tidak ditunjang oleh ketersediaan fasilitas dan sarana sangat tidak mungkin secara optimal akan dapat melakukan penegakan hukum;
- 4) Faktor masyarakat dan kebudayaan dari lingkungan tempat berlakunya peraturan tersebut.

Menurut Utrecht, Keberlakuan hukum mengandung dua pengertian, yang pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat

umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara.

Dalam penelitian ini kegunaan Teori Keberlakuan Hukum berhubungan dengan adanya sebuah aturan yang berlaku secara jelas untuk menjadi pedoman bagi Notaris dalam hal membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dan sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian selanjutnya terkait dengan judul dan permasalahan tesis ini.

2. Middle Range Theory

Middle Range Theory yang digunakan oleh peneliti adalah teori tujuan hukum yang dikemukakan oleh *Gustav Radbruch* yang adalah seorang ahli hukum dan filsuf hukum Jerman menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum yaitu “kepastian, keadilan, dan kemanfaatan”. Teori tujuan hukum maknanya tidak akan bisa lepas dari suatu sudut pandang teologis karena segala sesuatu yang bereksistensi pasti memiliki tujuan tertentu.²³ Teori ini juga diterapkan pada rumusan masalah yang kedua yaitu upaya perlindungan hukum bagi pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas dan permasalahan yang ketiga itu upaya penyelesaian sengketa hukum dalam PPJB hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak.

²³ Ida Bagus Gede Putra Agung Dhikshita, *Manifestasi Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch dan Mashab Positivisme di Indonesia*, diakses dari www.advokatkonstitusi.com pada 13 November 2023.

a. Teori Pembuatan Akta

Notaris sebagai Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pada Pasal 1868 BW, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan perundang-undangan oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pasal 1870 dan 1871 KUHPerdara, “Akta otentik adalah alat pembuktian yang sempurna bagi kedua pihak. Sekalian orang yang mendapat haknya dari akta tersebut memberikan kepada pihak-pihak suatu pembuktian yang mutlak. Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah formil dan materil.²⁴

Kekuatan pembuktian lahiriah, akta itu sendiri mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik karena kehadirannya, kelahirannya sesuai/ ditentukan peraturan yang mengaturnya. Kekuatan pembuktian formil apa yang dinyatakan dalam akta tersebut adalah benar.

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyebutkan Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Jabatan Notaris. Maka

²⁴ Muhammad Alvi Syahrin, Konsep Keabsahan Kontrak Elektronik, Jurnal Repertorium Universitas Sriwijaya Vol. 9 Nomor 2 Tahun 2020.

Pejabat Umum yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris harus dibaca sebagai Pejabat Publik atau Notaris sebagai Pejabat Publik yang berwenang untuk membuat akta otentik sesuai Pasal 15 ayat (1) dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) dan untuk melayani kepentingan masyarakat. Profesi Notaris adalah menjalankan Sebagian tugas negara, khususnya yang berkaitan dengan keperdataan yang dilindungi oleh Undang-Undang.

Notaris menjadi satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan penjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, Salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan tidak dikecualikan.

b. Teori Penegakan Hukum

Pada penelitian ini *Middle Range Theory* yang akan digunakan berupa Teori Penegakan Hukum. Setiap negara hukum memiliki tiga prinsip dasar, yaitu kesetaraan dihadapan hukum (*equality before the law*), supremasi hukum (*supremacy of law*) dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of*

law).²⁵ Tujuan utama hukum yang terdiri dari kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dapat dicapai melalui penegakan hukum yang baik. Menurut Satjipto Raharjo, penegakan hukum merupakan bagian dari proses hukum selain pembuatan hukum dan administrasi keadilan. Jimly Asshidiqie mengartikan penegakan hukum sebagai proses dilakukannya upaya untuk menegakkan atau membuat berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Jimly Asshidiqie membagi pengertian penegakan hukum menjadi 2, yaitu ditinjau dari sudut subjek dan sudut objek. Penegakan hukum ditinjau dari sudut subjek berarti proses penegakan hukum melibatkan semua subjek hukum yang terkait dalam setiap hubungan hukum. Penegakan hukum ditinjau dari objek hukum berarti proses penegakan hukum turut memperhatikan nilai-nilai keadilan yang tertulis secara formal maupun yang hidup di dalam masyarakat.

Penegakan hukum dapat terlaksana apabila ada keserasian antara moralitas sosial, moralitas kelembagaan dan moralitas sipil warga negara yang didasarkan pada nilai-nilai aktual masyarakat.²⁶ Keadilan, kemanfaatan, perlindungan hak asasi manusia, akuntabilitas dan transparansi menentukan baik atau tidaknya penegakan hukum. Secara sederhana, penegakan hukum yang baik mengacu pada kinerja

²⁵ Hasaziduhu Moko, *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum*, (Jurnal Wata Edisi: 59, Januari 2019), hlm.1.

²⁶ Kunsu Goesniadhie S, *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, Jurnal Hukum, Vol.17 No.2, April 2010, hlm. 196.

dan gaya moral-legal yang sesuai dari aparat pelaksanaannya.

Lembaga yudisial berupa lembaga peradilan menjadi ujung tombak dari upaya penegakan hukum. Hakim dianggap akan mampu memberikan rasa keadilan bagi masyarakat melalui putusannya, meskipun tolak ukur keadilan setiap orang berbeda. Demi mencapai pelaksanaan penegakan hukum yang baik, proses pembentukan dan penegakan hukum diharapkan tidak hanya terjadi di badan yudisial, namun harus pula mencakup wilayah eksekutif dan legislatif. Keputusan-keputusan berkualitas yang dihasilkan sebagai bagian dari proses penegakan hukum yang memenuhi standar *predictability*, *accountability*, *transparency* dan *widely participated* akan memberikan gambaran tingginya demokrasi di dalam suatu negara.²⁷

Kegunaan Teori Penegakan Hukum dalam penelitian ini dihubungkan dengan Penegakan aturan yang telah dibuat khususnya untuk pelaku usaha atau perusahaan agar dapat terlaksana secara nyata dalam persaingan usaha tidak sehat. Penegakan hukum yang baik harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan, kemanfaatan, akuntabilitas, dan perlindungan pelaku usaha.

3. *Applied Theory*

Teori Pengawasan Hukum

Applied Theory yang akan digunakan berupa Teori Pengawasan Hukum. Terselenggaranya pengawasan dalam sebuah institusi yakni

²⁷ *Ibid.*, hlm.207.

untuk menilai kinerja suatu institusi dan memperbaiki kinerja sebuah institusi. Oleh karena itu dalam setiap perusahaan mutlak, bahkan rutin adanya sistem pengawasan. Dengan demikian pengawasan merupakan instrument pengendalian yang melekat pada setihap tahapan opsional perusahaan.

Fungsi pengawasan bermaksud untuk mengetahui tingkat keberhasilan dan kegagalan yang terjadi setelah perencanaan dibuat dan dilaksanakan. Keberhasilan perlu dipertahankan dan jika mungkin ditingkatkan dalam perwujudan manajemen/administrasi berikutnya dilingkungan suatu organisasi/unit kerja tertentu. Sebaliknya setiap kegagalan harus diperbaiki dengan menghindari penyebabnya baik dalam menyusun perencanaan maupun pelaksanaannya.

Untuk itulah, fungsi pengawasan dilaksanakan, agar diperoleh umpan balik untuk melaksanakan perbaikan bila terdapat kekeliruan atau penyimpangan sebelum menjadi lebih buruk dan sulit diperbaiki. Dalam kaitannya dengan pengertian pengawasan terdapat berbagai macam pengertian mengidentifikasi pengertian pengawasan menurut dari beberapa ahli sebagai berikut:

1. Lyndal F. Urwick, pengawasan adalah upaya agar sesuatu dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dan instruksi yang dikeluarkan.
2. Sondang Siagian, pengawasan adalah proses pengamatan pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar

semua pekerjaan yang dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditemukan sebelumnya.

3. George R Terry, pengawasan adalah proses penentuan apa yang harus dicapai yaitu standar, apa yang sedang dilakukan, yaitu menilai pelaksanaan dan bila perlu melakukan perbaikan-perbaikan sehingga pelaksanaan sesuai dengan rencana yaitu selaras dengan standar.
4. Stephen Robein, pengawasan adalah proses mengikuti perkembangan kegiatan untuk menjamin (*to ensure*) jalannya pekerjaan dengan demikian, dapat selesai secara sempurna (*accomplished*) sebagaimana yang direncanakan sebelumnya dengan pengoreksian beberapa pemikiran yang saling berhubungan.
5. David granick, pengawasan pada dasarnya memiliki tiga fase yaitu; fase legislatif, fase administratif, dan fase dukungan.

Teori Pengawasan Hukum diterapkan pada rumusan masalah yang kedua yaitu upaya perlindungan hukum bagi pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli hak atas dan permasalahan yang ketiga itu upaya penyelesaian sengketa hukum dalam PPJB hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak.

F. Definisi Operasional

1. Kuasa Mutlak

Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang padahakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah 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.

2. Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang dihadapi.²⁸ Dalam rangka mencapai tujuan penelitian, penelitian menggunakan metode penelitian normatif.²⁹ Penelitian normatif dilakukan dengan mengkaji suatu permasalahan dari analisis hukum tertulis berbagai aspek, yaitu aspek teori, sejarah, filosofi, perbandingan, struktur dan komposisi, lingkup dan materi, konsistensi, penjelasan umum pasal demi pasal, formalitas dan kekuatan mengikat suatu undang-undang, serta bahasa hukum yang digunakan.³⁰ Penelitian hukum normatif berhubungan langsung dengan praktik hukum yang menyangkut dua aspek utama yaitu : pembentukan hukum dan penerapan hukum.³¹

2. Pendekatan Penelitian

Sebagai dasar untuk menyusun argument yang tepat, penulis menggunakan tiga jenis pendekatan (*approach*):³²

a) Pendekatan peraturan perundang-undangan (*Statute approach*)

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 35

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 11-13.

³⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 102

³¹ Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Banyumedia, 2007), hlm. 56

³² Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif* (Malang: Bayumedia Publishing, 2007), hlm. 300

Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu yang dibahas.³³ Pendekatan perundang-undangan memiliki kegunaan yang akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau suatu undang-undang dengan Undang-Undang Dasar. Dari hasil telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.³⁴

b) Pendekatan Konsep (*Conceptual approach*)

Pendekatan konseptual hukum menurut Peter Mahmud, beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.³⁵ Pendekatan konseptual akan memunculkan objek-objek yang menarik dari sudut pandangan pengetahuan yang praktis sehingga dapat menentukan maknanya secara tepat dan dapat digunakan dalam proses pemikiran dengan mengidentifikasi terhadap prinsip, pandangan dan doktrin yang sudah ada untuk kemudian memunculkan gagasan baru.³⁶ Pendekatan ini dilakukan dengan mengumpulkan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2007), hlm. 96

³⁴ Dyah Ochtoria Susanti dan A'am Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Sinar Grafika, 2015), hlm. 17.

³⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 95.

³⁶ M. Mulyadi, *Riset Desain Dalam Metodologi Penelitian* (Jurnal Studi Komunikasi dan Media, Vol. 16 No. 1, Januari 2012), hlm. 28.

yang berkembang di dalam ilmu hukum yang dikemukakan oleh para ahli.

c) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berhubungan dan telah menjadi putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, yang digunakan dalam penelitian adalah *ratio decidendi* atau penalaran yaitu pertimbangan pengadilan terhadap putusan-putusan.³⁷

3. Jenis dan Sumber Bahan-Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan sekunder, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara membaca, menelaah, dan mengutip peraturan perundang-undangan, dokumen, buku, jurnal, kamus, dan literature lain yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas.³⁸

a. Bahan Hukum Primer

Untuk penulisan penelitian ini, bahan hukum primer yang dibutuhkan adalah:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria;

³⁷ *Op.Cit.*, Peter Mahmud Marzuki, hlm. 94.

³⁸ Irwansyah, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan praktik penulisan Artikel*, (Yogyakarta: Mirra Buana Media, September 2020), hlm. 42.

- 3) KUHPerdata, mengatur pertama kali dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 (Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982) tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 ialah, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa Bahan.
- 4) Pasal 1792 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.
- 5) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1977 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi peralihan hak atas tanah dan hak milik rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang melalui ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berbagai buku, jurnal publikasi ilmiah, karya ilmiah seperti disertasi, hasil penelitian terdahulu, draft peraturan dan seluruh pustaka yang memuat hukum kuasa mutlak.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yakni berupa kamus hukum, jurnal, media massa, dan internet. Berikut kasus-kasus mengenai akta kuasa mutlak³⁹

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 680 K/Pdt/2020 surat kuasa mutlak Nomor 02 November tahun 2015 yang dibuat oleh para tergugat merupakan kuasa menjual yang berdiri sendiri tanpa diikuti perjanjian pokok atau perjanjian pengikatan jual beli, surat kuasa menjual tersebut digunakan oleh tergugat I untuk memindahkan hak sehingga tidak memiliki keabsahan karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. kedua Akibat hukum yang muncul dari produk hukum surat kuasa mutlak atau kuasa menjual Nomor 02 November tahun 2015 yang dibuat oleh Tergugat II adalah Akta yang dihasilkan dari kuasa menjual tersebut adalah batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena pada dasarnya Alasan yang paling utama adalah karena Surat Kuasa Nomor: 02 tanggal 5 November 2015 tersebut tidak memenuhi ketentuan

³⁹ Jurnal Utama, I.W.R. Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Kusa Mutlak

unsur Pasal 1320 KUHperdata yakni syarat sahnya suatu perjanjian karena penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah tidak memenuhi unsur Pasal 1320 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu mengenai suatu sebab (*causa*) yang halal.

2. Putusan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Spn,⁴⁰ bahwa para penggugat memiliki satu bidang tanah yang di atasnya terdiri satu unit rumah, tanah dan rumah tersebut mulanya adalah hak milik Hj. M. beliau mempunyai anak angkat (tergugat 1) yang tinggal Bersama, disekolahkan dan sudah dianggap anak sendiri, kemudian beliau memberikan kuasa kepada tergugat 1 untuk membantu mengurus harta dan mempergunakan harta tersebut untuk keperluan dan kebutuhan Hj. M dari semasa hidup hingga meninggal dunia 2010. Tergugat satu kemudian mengklaim dan menguasai harta peninggalan dari Hj. M, sehingga para pewaris merasa keberatan sebab berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 1813 BW menyatakan tentang pemberian kuasa, kuasa berakhir apabila dengan meninggalnya pengampuan atau pailit, pemberi kuasa dan penerima kuasa maka demi hukum pemberian kuasa tersebut menjadi berakhir dan tidak mengikat pihak lain, permasalahannya tergugat satu tidak bersedia menyerahkan tanah beserta rumah kepada para penggugat. Berdasarkan kasus

⁴⁰ Jurnal Kertha Semaya, Vol. 11 No.7 Tahun 2023, hlm.1679-1690

di atas dapat dijelaskan bahwa pemberian kuasa merupakan kegiatan dimana seseorang yang memberikan kuasa kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya. Apabila dalam hal wafatnya pemberi kuasa meninggal dunia, maka status tersebut berakhir.

3. Akta PPJB Nomor 32 pada tanggal 23 Januari 2015 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang menurut Achmad Zunaidi selaku pihak penjual harus dinyatakan batal demi hukum.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Berdasarkan penelitian hukum normatif, maka teknik pengumpulan bahan penelitian yaitu dengan penelitian kepustakaan atau studi pustaka. Penelitian kepustakaan atau studi pustaka merupakan suatu metode penelitian yang datanya diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari Peraturan Perundang-Undangan, Buku-Buku, Dokumen resmi, Publikasi dan hasil penelitian.

5. Teknik Pengelolaan Penelitian

Bahan hukum diperoleh dalam penelitian ini dilakukan pengelolaan dengan cara mengadakan sistematika pada bahan yang ada. Sistematika adalah membuat klasifikasi terhadap bahan hukum untuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi. Tata cara

pengolahan dan pengolahan hukum juga bisa dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan dan mensistematisasi bahan hukum tersebut dalam tiga tataran, yaitu:⁴¹

a. Tataran Teknis

Tataran Teknis yaitu menghimpun, menata dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Tataran Teleologik yaitu sistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum dengan memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologik sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang.⁴²

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Tataran sistematis eksternal yaitu mensistematis hukum dalam rangka mengintegrasikan ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembuktian pengertian yang baru.

⁴¹ Edutafsi, "Cara Merumuskan Kesimpulan Secara Deduktif dan Induktif", dapat ditemukan pada pranala <http://www.edutafsi> diakses 23 Agustus 2023 pukul 11.36 WIB

⁴² Sriwijaya University Repository. <http://repository.unsri.ac.id>. Diakses pada tanggal 05 Oktober 2023.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis hukum yang diterapkan dalam penelitian ini ialah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif ialah penelitian dengan cara pengambilan kesimpulan dari suatu pembahasan serta pengertian yang bersifat umum, kemudian berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat khusus sehingga mampu mencapai tujuan suatu rumusan dapat terjawab secara keseluruhan pada penulisan ini.⁴³

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan dari perumusan masalah pada penelitian ini menekankan bagaimana sebuah hasil penelitian yang menjadi poin utama dalam penelitian ini dapat menunjukkan hasil jawaban rumusan masalah dengan lebih jelas. Adapun penulisan ini menarik kesimpulan secara deduktif yaitu proses pengambilan kesimpulan dari data-data yang bersifat umum ke data-data yang bersifat khusus.⁴⁴

⁴³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 70.

⁴⁴ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2008, hlm. 35.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Abdul Kadir Muhammad. 2004. Hukum dan Penelitian Hukum. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru, 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Adrian Sutedi. 2014. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya Jakarta: Sinar Grafika
- Bahder Johan Nasution, 2008. Metode Penelitian Ilmu Hukum, Bandung: Mandar Maju,
- Bambang Waluyo, 2008. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Boedi Harsono, 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaan
- Direktorat Jenderal Agraria Departemen dalam Negeri, 1985. Buku Tuntunan Bagi Penjabat Pembuat Akta Tanah / Dirjen Agraria. Departemen Dalam Negeri. (Yayasan Hudaya Bina Sejahtera. URI: <https://lib.ui.ac.id/m/> . .
- Dyah Ochtoria Susanti dan A'am Efendi, 2015. Penelitian Hukum (*Legal Research*), Sinar Grafika,
- Hans Kelsen. 2008. *Pure Theory of Law*, terjemahan *Raisul Muttaqien*, Nusa Media, Bandung.
- Hartono Soerjopratiknj. 1982. Perwakilan Berdasarkan Kehendak, Yogyakarta: Seksi Notariat FH. UGM. hlm. 68.
- Harun Al-Rosyid. 1985. Sekilas tentang Jual Beli Tanah, 1st ed (Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Herlien Budiono. 2014. Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, Cetakan II, Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Hilman Hadiksuma. 1994. Hukum Perjanjian Adat, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- HS. Salim. 2003. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika.
- Imam Sudiyat. 1978. Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta.

- Irwansyah. 2020. Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan praktik penulisan Artikel, Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- J satrio. 1992. Hukum Perjanjian, Perjanjian Pada Umumnya. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- Johani Ibrahim. 2007. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia Publishing.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2014. Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Cetakan ke-6. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mustofa. 2014. *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Cetakan III, Edisi Revisi. Yogyakarta: Penerbit Karya Media.
- Peter Mahmud Marzuki. 2020. Pengantar Ilmu hukum (Revisi). Kencana. 2020.
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. 2001. Kitab Undang-Undang Hukum. Perdata. Pasal. 1457.
- R. Subekti. 2014. Hukum Perjanjian, Cetakan Kesebelas. Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti.
- R Subekti, Hukum Perjanjian. Intermasa. 2014. Edisi, Cet. 21. Penerbitan, Jakarta : Intermasa, 2005. Deskripsi Fisik, vii, 100 hlm. ; 21 cm. ISBN, 979-8114-32-9.
- Saleh Adiwinata. 1980. Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Bandung: Alumni.
- Salim H.S., Op.Cit.. 2008. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, hal.274-275.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, 1980. Hukum Perdata: Hukum Perutangan, Bagian B, Seksi.
- Sudikno Mertokusumo. 2019. Mengenal Hukum: suatu Pengantar (Pertama). Edisi. rev., Cet. 5 ; Penerbitan, Yogyakarta : Cahaya Atma **Pustaka**, 2010 ; Deskripsi Fisik, xiv, 250 hlm. ; 21 cm. ; ISBN, 978-602-9319-98-9.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2010. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Pers.
- Urip Santoso. 2016. Pejabat Pembuat Akta Tanah : Prespektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta. Prenada Media Group.

Terbitan: **Prenadamedia Group** , 2016 ; Subjects: Buku Hukum Perdata · 333.1 ; Online Access: <http://fhukum>.

b. Jurnal

Akta PPJB Nomor 32 pada tanggal 23 Januari 2015. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang menurut Achmad Zunaidi selaku pihak penjual.

Amelia, Dewi A, suryani L. 2023. Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh Secara Peralihan. *Jurnal Analogi Hukum*. 5(1) 81 – 85. Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia.

Anisah, S. 2017. Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. Universitas Islam Indonesia.

Aulia Rahman Hakim, Muhammad Fajar Ilham, 2023. Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli Dengan Penggunaan Kuasa Mutlak. *Yustitiabelen Journal* . Vol .9 No.2. E-ISSN: 2799-5703 P- ISSN :1979-2115.

Clara Vania, 2018, “Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris” *Jurnal Hukum Adigama*, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.

Direktorat putusan Mahkamah Agung Republi Indonesia. <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=ppjb&page=46>. Akses tanggal 26 November 2023.

Della Monika, 2020. “Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Pendaftaran Tanah di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany)” 7:1 J Selat 65–86 at 77.

Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan. 2017. *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4.

Erma Deviana Putriyanti. 2017. *Legal Status of Credit Bank Guarantee in Indonesia's Legal Guarantee*, Jurnal Hukum Sriwijaya Law Review, Vol. 1 No. 2.

Erisa Adestya. 2016. *Lex Mercatoria sebagai Substantive Application Kontrak Jual Beli International*. Universitas Airlangga. Surabaya.

Hasaziduhu Moko. 2019. *Penegakan Hukum Di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Hukum*. Jurnal Wata Edisi: 59.

Wawancara dengan Notaris Ade Irma Septriana, S.H.,M.Kn., tanggal 05 November 2023.

Hatono E.P. dan Khisni A. 2018. *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan*. Jurnal Akta. Vol 05 No. 01.

Herlien Budino. *Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris Indonesia*. Hukumonline.com. diakses tanggal 31 Desember 2023.

Hilda Sophia Wiradiredja, 'Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Didasarkan Pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Dan KUHP', *Jurnal Wawasan Yuridika*, 2016, 58–81 <<https://doi.org/10.25072/jwy.v32i1.90>. November, 15, 2020.

<https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak5a4c5a257a301> diakses pada tanggal 05 November 2023 pukul 10.45 WIB.

I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, Kadek Sarna . 2017. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual – Beli Apartemen Melalui Pemesanan*. Kertha Semaya E-ISSN : 2303-0569. <https://Ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya>

Irma Devita P. 2015. *Akta Notaris Sebagai Akta Otentik*. Hukumonline.com. diakses tanggal 15 November 2023.

Indah Sugiarti. 2022. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dibawah*

Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 92/Pdt.G/2016/Pnsmn). Universitas Islam Indonesia.

Irfan Iryadi, "Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara" (2020) 11:1 Negara Huk Membangun Huk untuk Keadilan dan Kesejaht 1-19 at 15.

Irfan Iryadi, "Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara" (2020) 11:1 Negara Huk Membangun Huk untuk Keadilan dan Kesejaht 1-19 at 15.

Irvan, M., dan Ameti. 2019. Proses Peralihan Hak Milik atas Tanah Karena Pewarisan dan Perkawinan Campuran. *Lambung Mangkurat Law Journal* : Vol. 4, No : 02.

J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku II*, (Bandung : PT Citra Aditya Bhakti, 1998), hlm.188

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

Kasmawati. 2016. Analisis Hukum Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah. Fakultas Hukum Universitas Bosowa. Makasar.

Kunsu Goesniadhie S. 2010. *Perspektif Moral Penegakan Hukum Yang Baik*, *Jurnal Hukum*, Vol.17 No.2.

Kusuma *et al.*, 2020. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*. Vol 01, Nomor : 02. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.2.2478.213-217>.

M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan)*. Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal.: 5

Muhammad Alvi Syahrin. 2020. Konsep Keabsahan Kontrak Elektronik, *Jurnal Repertorium Universitas Sriwijaya* Vol. 9 Nomor 2.

Malik A., 2016. Analisis Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam hubungan Dengan Peralihan Hak Atas tanah Sebelum Sertifikta. *Yuris Jurnal Hukum*. Tanjung Pura University.

Murni, C. S..2020. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. Jurnal Ilmu Hukum.<http://www.lexlibrum.id> p-issn : 2407-3849 e-issn : 2621-9867 available online at <http://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/177/pdf> Volume 6 Nomor 2 Juni 2020 Page : 129 - 144 doi : <http://doi.org/10.5281/zenodo.3904192>

Yurisprudensi tanggal 13 November 1959 (arrest distilleederij). Dalam putusannya Hoge Raad mempertimbangkan bahwa janji yang memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (onherroepelijk) dapat berlaku secara hukum apabila kuasa itu, untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pihak yang berkontrak . Lihat Rachmad Setiawan op.cit., hlm.72 94.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016.
<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail>. Diakses tanggal 13 November 2023.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia.JDIH BPK RI.
https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrX.0p2jY9lfUQk6XTLQwx.;_diakses tanggal 25 November 2023.

PompanaW., S.H. Pertanahan dan Properti.
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d>. diakses tanggal 13 November 2023.

Purama PA dan Adi Ngala. 2021. Proses Perjanjian Jual Beli Hak Tanah Dalam Perspektif Hukum :Perdata Universitas Pamulang. Jurnal Mahasiswa Karakter Bangsa Vol. 1 No.2.

Rosdalina Bukido, Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan Agama Manado, Jurnal Ilmiah Al – Syir’ah, Vol. 9 No. 1, 2011,hlm. 475.

Salim H.S., Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua), (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017, hal.31.

Seminar Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris. <https://law.ui.ac.id/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-notaris>. Diakses tanggal 13 November 2023.

Sjaifurrachman, Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal.131.

Vania, C dan Djajaputra. Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris. Jurnal Hukum Adigama. Universitas Tarumanegara.

Wawancara dengan staf Kantor Pertanahan Kota Palembang

Wibowo A, I. Kontekstualisasi Hukum Agraria Di Bidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah di Indonesia. Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia. Vol : 3. Nomor : 3. 2021.