

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG MENGANDUNG KLAUSULA KUASA MUTLAK

Aina Ainayah¹, Sahuri Lasmadi¹, Rosmidah¹

¹Universitas Jambi

Email: slasmadi@unja.ac.id (Korespondensi)

Abstract

This study was made to criticize the legal force of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) of land rights for containing an absolute power clause, which is legal smuggling and is null and void, so that actions due to the Notary's partiality have bad faith in the land sale and purchase agreement violating the Book of Laws. Article 1320 of the 4th Civil Code is a condition for the validity of an agreement, namely a lawful cause. The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) becomes a prohibited substance of the agreement, causing the authentic deed made by the Notary to become a legally flawed deed. Legal protection for the owner of land rights in which the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) uses an absolute power clause that is caused as a result of the Notary's partiality to one of the parties, namely the buyer causing a violation committed by the Notary based on Law Number 02 of 2014 concerning amendments to the Law Number 30 of 2014 concerning the position of a Notary in accordance with Article 16 paragraph (1) as well as the responsibilities of a Notary in making a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) which contains an absolute power of attorney clause, with losses suffered by the owner of land rights or who is known as the seller then the seller can file a civil lawsuit against the Notary who made the authentic deed.

Keywords: Legal Protection, Owner of Land Rights, Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB), Absolute Power, Notary.

Abstrak

Penelitian ini dibuat untuk mengkritisi kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang mengandung klausula kuasa mutlak merupakan penyeludupan hukum dan batal demi hukum sehingga perbuatan dikarenakan adanya keberpihakan Notaris memiliki itikad tidak baik dalam kesepakatan jual beli tanah melanggar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 ke 4 sebagai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sebab yang halal. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menjadi suatu substansi perjanjian yang terlarang sehingga menyebabkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi akta yang cacat hukum. Perlindungan hukum terhadap Pemilik Hak atas tanah yang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menggunakan klausula kuasa mutlak yang disebabkan akibat dari keberpihakan Notaris kepada salah satu pihak yaitu pembeli menyebabkan pelanggaran yang dilakukan Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) serta tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak, dengan adanya kerugian yang diderita oleh pemilik hak atas tanah atau yang diketahui sebagai pihak penjual maka pihak penjual dapat mengajukan gugatan perdata terhadap Notaris yang membuat akta otentik tersebut.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pemilik Hak atas Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kuasa Mutlak, Notaris.

1. PENDAHULUAN

Perlindungan hukum merupakan upaya yang diberikan kepada subyek hukum

tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subyek hukum tersebut.¹ Dengan demikian perlindungan hukum merupakan salah satu prinsip penting dalam hukum mengingat dalam kepemilikan hak atas tanah terdapat proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris yang terdapat hak dan kewajiban yang dilindungi dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli tanah hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan di mana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik namanya pada kantor Badan Pertanahan Nasional, tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah hak tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya. Oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dipenuhi. Para pihak setelah syarat untuk jual belinya dipenuhi dapat datang kembali untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, ada kemungkinan bahwa bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya. Guna mengatasi hal tersebut maka pembeli diberi kuasa untuk dapat melakukan jual

belinya sendiri, baik mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri selaku calon pembeli di hadapan pejabat yang berwenang. Selain kuasa tersebut, biasanya calon penjual memberikan pula kewenangan kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan (*daden van beheer*) atas tanah hak tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan pejabat yang dimaksud. Hal tersebut mengingat bahwa adanya kemungkinan calon penjual tidak berada di tempat untuk melakukan tindakan hukum yang masih merupakan kewajibannya tersebut. Apabila Perjanjian Pengikatan Jual Belinya dibuat di hadapan Notaris, Notaris seyogianya telah mengantisipasi keadaan itu dengan memberikan kuasa-kuasa yang dimaksud agar bakal pembeli tidak dirugikan haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di hadapan pejabat yang berwenang. Kuasa-kuasa demikian diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi.²

Dalam hal ini kuasa yang dimaksud penggunaannya dalam memberikan kewenangan dan hak kepengurusan (*daden van beheer*) pemindahan hak atas tanah milik pihak penjual sebagai pemberi kuasa kepada pihak pembeli sebagai penerima kuasa tanpa dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa inilah yang disebut dengan kuasa mutlak. Pada saat ini penggunaan kuasa mutlak di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berupa klausula sehingga penggunaan tersebut dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai akta otentik yang dibuat Notaris, "karena menyangkut kepentingan orang banyak inilah seyogyanya kuasa mutlak yang telah terlanjur dibuat dan ternyata melanggar perbuatan perundang-undangan itu tidak cukup apabila hanya menjadi batal tetapi perlu dibatalkan."³

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, yang salah satunya berisikan sebagai berikut:

²Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Adiya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 270.

³Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hlm. 138.

¹Lihat Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1960, hlm. 20.

pembuatan akta kuasa mutlak seperti yang terjadi dalam kasus ini, bahwa pemilik tanah selaku pemberi kuasa memberi kuasa penuh kepada penerima kuasa untuk menguasai dalam arti luas, yaitu mengasingkan (*vervreemden*) dan/atau melakukan perbuatan hukum macam apapun juga terhadap tanah yang bersangkutan, seperti halnya seorang berstatus pemilik tanah. kuasa mutlak ini tidak dapat dicabut kembali sehingga merupakan penyimpangan dari ex. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1813 tentang berakhirnya suatu kuasa. Dengan adanya aturan tersebut maka dapat diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan yang telah dibuat oleh Notaris tersebut menjadi akta yang cacat hukum.

Kemudian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3332 K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997 yang berisikan sebagai berikut: akta kuasa mutlak yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti persidangan Pengadilan, tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal ini disebabkan karena kuasa mutlak adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah yang telah diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung dengan dasar alasan bahwa kuasa mutlak mengandung perkosaan hak penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak. Perbuatan hukum jual beli tanah harus bersandar kepada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, bukan melalui Akta Kuasa Mutlak.

Atas dasar demikian dalam permasalahan penelitian ini dapat dipahami bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung klausula kuasa mutlak yang telah dilarang penggunaannya berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah termasuk ke dalam perbuatan yang dilarang oleh Undang-Undang, dengan demikian penggunaan kuasa mutlak yang diminta oleh salah satu pihak dengan kekuatan ekonomi yang lebih kuat yaitu pihak pembeli dan Notaris sepakat untuk menggunakan kuasa mutlak dalam jual beli tersebut sehingga menekan pihak penjual yang ekonomi lemah sehingga terjadilah keberpihakan Notaris kepada salah satu pihak yang menyebabkan Notaris membuat akta yang cacat hukum.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti, membahas serta mengangkat menjadi sebuah karya tulis yang berjudul: **"Perlindungan Hukum Pemilik Hak atas Tanah dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak."**

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 1 angka 11 didefinisikan juga bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris.

"Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah merupakan perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540, yaitu perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus dalam Undang-Undang"⁴ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) kerap kali digunakan oleh masyarakat sebagai salah satu solusi apabila sertifikat tanah yang akan diproses masih menjadi Hak Tanggungan di Bank, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang membuat Akta Jual Beli (AJB) belum dapat memproses sertifikat tersebut, diperlukan pihak menjual untuk melunasi hutangnya di bank atau lembaga pinjaman lainnya, kemudian melakukan roya (proses yang dilakukan Notaris apabila obyek Hak Tanggungan telah selesai atau telah dilunasi oleh pihak penjual dengan memberikan tanda di bawah nama di dalam sertifikat).

Menurut saksi ahli, Ghansham Anand yang di kutip dalam Putusan Pengadilan Surabaya Nomor 281/Pdt.G/2020/PN Sby, Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perikatan bersyarat 1253 jo.

⁴Juswito Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 14.

1263 yang lazimnya dilakukan dalam perbuatan pengalihan hak atas tanah, karena alasan beberapa hal tidak dapat langsung membuat akta jual beli (hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT), misal harga belum dibayar lunas, tanda bukti hak atas tanah belum atas nama penjual (belum dibalik nama), atau tanah belum terdaftar (belum bersertifikat), maka para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Setelah terpenuhi syarat-syarat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli maka demi hukum lahir kewajiban/perikatan untuk menindaklanjuti dengan Akta Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatur berdasarkan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Secara garis besar, dalam Pasal 10 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang isinya mengatur tentang pengikatan jual beli tanah baik penjual maupun pembeli dalam praktiknya, "kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian bantuan maupun pendahuluan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan."⁵

Akta PJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) 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 yang dibuat oleh notaris.⁶

⁵Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris" Jurnal *Indepent*, Vol.2, Lamongan, 2013, hlm. 66.

⁶Safira Dini Laksita, Ana Silviana, dan R. Suharto, "Legalitas Kuasa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta

2.2. Kuasa Mutlak

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1982, kuasa mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selanjutnya dijelaskan bahwa kuasa mutlak yang pada hakikatnya pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Pada tanggal 31 Maret 1982 dikeluarkannya larangan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Dengan pertimbangan bahwa,

Sebagian besar penggunaan hak kuasa mutlak dalam jual beli tanah, tidak sah. 95% kuasa mutlak atas tanah itu tidak sah. Karena itu pemerintah harus membatalkan semuanya, karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Penggunaan kuasa mutlak selama ini dimungkinkan oleh salah satu pasal yang resmi ada dalam Akta Jual Beli (AJB) tanah sebagaimana ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Pasal 3 dari akta jual-beli tanah, untuk kepentingan pembeli. Pasal 3 dari akta jual-beli tanah, mengakui "hak kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali", hak yang sekarang lebih dikenal dengan kuasa mutlak.⁷

Sistem kuasa mutlak dalam jual beli tanah sangat merugikan masyarakat dengan banyaknya penyelewengan wewenang dengan modus kuasa mutlak atas tanah tersebut diketahui oleh pejabat - pejabat yang berwenang, khususnya yang langsungangani masalah tersebut. Seperti lurah, camat, dan Notaris/PPAT.⁸

Dengan penggunaan klausul kuasa yang dicantumkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) cukup membuktikan bahwa Notaris telah

Jual Beli (AJB) (Studi di Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No.1, Semarang, 2017, hlm. 5.

⁷Djaja S. Meliala, *Op.Cit.*, hlm. 103.

⁸*Ibid.*, hlm. 115.

melakukan penyeludupan hukum. Dikarenakan peraturan mengenai penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dilarang semenjak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, apabila notaris tersebut membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melewati tahun 1982 maka dapat disimpulkan bahwa notaris tersebut telah melakukan penyeludupan hukum yang merugikan salah satu pihak yang berkaitan.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Penulisan Tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad yang dikutip oleh Ishaq:

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁹

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹⁰ Di mana dalam penelitian ini penulis menggambarkan bagaimana penerapan suatu peraturan perundang-undangan dan juga norma hukum dengan judul Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausul Kuasa Mutlak Dalam Rangka Perlindungan Hukum Para Pihak.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak

Proses jual beli menggunakan struktur Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya harus mengikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis

(*Juridische Levering*), dimana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19. Oleh karena itu apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada Akta Jual Beli, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi.

Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli). Dalam konteks jual beli tanah dan/atau bangunan, maka perpindahan hak atas tanah tersebut baru terjadi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹

Kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (2) huruf f harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif. Para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus dipandang sebagai para subyek yang akan melakukan jual beli hak atas tanah

⁹Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 26.

¹⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hlm. 5.

¹¹Made Ara Denara Asia Amansangsa dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Universitas Udayana, Vol.8, No.1, Jimbaran, 2019, hlm. 7.

dan belum melakukan jual beli hak atas tanah.

Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya Akta Jual Beli. Dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui Akta Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai pintu masuk menuju Akta Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang bersifat sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama/ perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah Akta Jual Beli.¹²

Namun permasalahan yang sebenarnya adalah apakah penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menggoyahkan kekuatan hukum dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan inovasi dalam hukum yang bahkan sekarang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, tetapi bagaimana dengan kuasa mutlak. Dahulu sebelum keluarnya aturan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Kuasa mutlak dalam hal ini sering kali beriringan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Pemindahan Kuasa maupun Akta Jual Beli (AJB) adalah hal yang lumrah bagi Notaris pada saat itu.

Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 KUH-Perdata, yang

mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikat baik.¹³

Dengan dalam arti luas bahwa kuasa mutlak ini adalah kuasa yang tidak sesuai dengan aturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1813 juncto Pasal 1814 tentang sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa dengan penggunaan klausula kuasa mutlak yang dicantumkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) cukup membuktikan bahwa Notaris telah melakukan penyeludupan hukum.

Dikarenakan peraturan mengenai penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dilarang semenjak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, apabila notaris tersebut membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melewati tahun 1982 maka dapat disimpulkan bahwa notaris tersebut telah melakukan penyeludupan hukum yang merugikan salah satu pihak yang berkaitan, dan yang menyebabkan akta otentik yang telah dibuat tersebut menjadi akta yang cacat hukum.

Selain itu, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan alat bukti lainnya, "dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal dan materil."¹⁴ Akta otentik yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara dan memiliki kekuatan pembuktian yang sah apabila dibuat berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka akta tersebut mengikat kepada para pihak sebagai akta otentik dan pengadilan harus menerima bahwa akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna. "prestasi yang dibebankan kepada seorang Notaris antara lain kewajiban untuk memberikan informasi

¹³Haripin A Tumpa, "Surat Kuasa Mutlak", *Majalah Varia Peradilan*, No. 142, Juli 1997, hlm. 132.

¹⁴Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Journalica*, Vol.12, No. 03, Jakarta, 2015, hlm. 256

¹²*Ibid.*, hlm. 9.

yang cukup mengenai perkara atau persoalan yang dirumuskan kemudian.”¹⁵

Dari penjelasan di atas, seorang Notaris yang telah membuat akta cacat hukum, pihak yang dirugikan dapat menggugat Notaris tersebut berdasarkan wanprestasi, baik terhadap perjanjian yang memiliki sifat *inspanningverbintenis* atau *resultaatsverbintenis*. Dalam mengajukan gugatan terhadap Notaris tersebut atas dasar wanprestasi, istilah wanprestasi hanya ada dalam masalah perjanjian yang mana perjanjian ini melibatkan lebih dari satu pihak.

Atas dasar ini, tidak memungkinkan bagi pihak di luar pihak yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak untuk menyatakan bahwa salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah wanprestasi. Dengan adanya keberpihakan Notaris terhadap pembeli dengan kekuatan ekonomi yang lebih kuat untuk menekan kekuatan ekonomi penjual yang lebih lemah maka dengan demikian terdapat pemaksaan dalam memasukkan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sehingga dengan demikian tidak terjadi asas kebebasan berkontrak dan asas itikad baik dalam pembuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.

4.2. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dan Pertanggungjawaban Notaris Dengan Digunakannya Klausula Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

4.2.1. Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak atas Tanah dengan digunakannya Klausula Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perlindungan hukum yang diberikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuktikan dan sah dikarenakan sifat pembuktian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) itu sendiri apabila dibuat oleh pejabat umum yang berwenang seperti Notaris. Perlindungan hukum yang dibuat berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yang kemudian dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Maksud dan tujuan adanya kuasa mutlak adalah sebagai bentuk persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tanggal 06 Maret 1982, kuasa mutlak harus mempunyai 3 unsur yaitu: Objek dari kuasa itu adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali, kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan pada hakikatnya merupakan suatu hak atas tanah. Kedua, kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah masih dapat diberlakukan karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁶

Dahulu sebelum penggunaan kuasa mutlak dilarang, penggunaan kuasa mutlak selalu berdampingan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah umum bagi Notaris membuat hal tersebut, hal tersebut boleh saja dipergunakan tetapi tidak boleh berdiri sendiri tanpa akta otentik pendukung seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris. Dikarenakan banyaknya penyalahgunaan dan penyeludupan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, maka dengan keluarnya aturan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), maka menyebabkan perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang batal demi hukum. Dengan demikian, perjanjian

¹⁵Marthalena Pohan, *Tanggung gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Bina Ilmu, Surabaya, 1985, hlm. 16.

¹⁶<https://aa-lawoffice.com/kuasa-mutlak-sebagai-pemindahan-hak-atas-tanah/>, di akses pada tanggal 27 Juli 2022, Pukul 12.00 WIB.

yang lahir dari kesepakatan yang diakibatkan karena bertemunya penawaran dan penerimaan, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan tersebut dibentuk oleh karena adanya unsur cacat kehendak (*wilsgrebeke*).

Kesesuaian antara kehendak dan pernyataan merupakan dasar dari terbentuknya kesepakatan. Meskipun terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, suatu tindakan hukum masih dapat dibatalkan. Hal ini terjadi apabila terdapat cacat pada kehendak. Cacat pada kehendak terjadi apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal kehendak tersebut terbentuk secara tidak sempurna.¹⁷

Kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna tersebut dapat terjadi karena adanya:

- a) Ancaman/Paksaan (*Bedreiging, Dwang*);
- b) Kekeliruan/Kesesatan/Kekhilafan (*Dwaling*);
- c) Penipuan (*Bedrog*);
- d) Penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*).

Dengan kata lain dalam doktrin seperti ini tidak ada kekerasan fisik atau ancaman, namun lebih menitikberatkan kepada keadaan situasi lingkungan salah satu subjek dalam akta yang bersangkutan Kontrak atau perjanjian yang dibentuk oleh karena adanya unsur cacat kehendak demikian mempunyai akibat hukum dibatalkannya (*vernietigbaar*) perjanjian tersebut. "Pada perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak, kehendak yang diberikan dalam perjanjian itu bukan didasarkan atas kehendak (sepakat) yang murni, sepakat di sana diberikan karena ia keliru, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan yang ada."¹⁸

Dengan adanya kerugian ini pihak penjual adalah salah satu pihak yang sangat rentan untuk dalam salah satu situasi yang dimana dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibentuk karena adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) dengan memanfaatkan keadaan yang dimana pihak penjual dalam keadaan terdesak ekonomi, pihak pembeli memaksakan kehendak untuk mencantumkan klausula kuasa mutlak untuk mendapatkan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan pada hakikatnya merupakan suatu hak atas tanah dan tidak dapat ditarik kembali.

Maka diperlukannya pengajuan gugatan ke pengadilan secara perdata terhadap kerugian yang diterima oleh pihak penjual atau pemilik hak atas tanah dengan apa yang terjadi kepadanya sehingga demikian proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dapat dibatalkan oleh Putusan Pengadilan. Sehingga pemilik hak atas tanah dapat perlindungan dari negara untuk membatalkan proses yang terjadi tersebut.

4.2.2. Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung Klausula Kuasa Mutlak

Dalam menciptakan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat, Notaris memiliki peran yang penting sebagai penanggungjawab atas akta otentik yang telah dibuatnya dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli. "Peran Notaris lebih bersifat ke arah pencegahan (preventif), yaitu dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat di hadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya. Akta otentik berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak

¹⁷Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 98.

¹⁸<https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak->

[t5a4c5a257a301](https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak-) diakses pada tanggal 26 Juni 2022 pukul 14.45 WIB.

dan kewajiban yang terkait.¹⁹ Menurut Liliana Tedjosaputro bahwa "Profesi Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang bertanggung jawab baik secara hukum, moral maupun etika kepada negara atau pemerintah, masyarakat, pihak-pihak yang bersangkutan (klien), dan organisasi profesi. Oleh karena itu, peningkatan kualitas dari seorang Notaris harus dilakukan melalui pendidikan, pendalaman, pengetahuan, dan pemahaman terhadap ilmu pengetahuan maupun kode etik."²⁰

Seorang Notaris dapat bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout*. *Beroepsfout* merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap kesalahan, kesalahan tersebut dilakukan oleh profesional dengan jabatan-jabatan khusus, yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris. Kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan, namun istilah kesalahan dalam hal ini sifatnya obyektif dalam pengertian kesalahan ini dalam konteks *beroepsfout* dapat mengacu pada definisi kesalahan pada umumnya, khususnya dalam hukum pidana. Di samping pengertian kesalahan obyektif, juga terdapat persyaratan secara khusus untuk dapat mendalilkan bahwa Notaris telah bersalah dalam menjalankan jabatannya.²¹

Dalam praktek lebih banyak ditemui seorang Notaris yang akan membuat akta cenderung menganggap akta yang dibuat sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap melakukan perbuatan hukum, ada objek dan kausa yang diperbolehkan "Menurut Koeswadji yang dikutip oleh Nico, akibat suatu kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kekurangan pengalaman

(*onvoldoende ervaring*) dan kekurangan pengertian (*onvoldoende inzicht*)."²²

Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum terhadap akta yang dibuatnya adalah bahwa seorang notaris secara moral harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya oleh karena ia dipercaya untuk menyusun dan merumuskan keinginan para pihak di dalam akta. Bentuk akta tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum atau akta notaris itu dapat disebut palsu dan batal demi hukum.²³

Sebagai Notaris yang memiliki kewajiban menghasilkan akta autentik yang berperan sebagai alat bukti sempurna. Namun dengan ini bukan berarti perbuatan Notaris tersebut dapat dibenarkan bukan berarti pula dengan hal demikian menandakan Notaris tidak mampu memahami tentang nilai dan akibat dalam pembuatan akta karena sebagai seorang Notaris seharusnya mampu menilai akibat dari perbuatan tersebut. Dengan demikian mencantumkan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli membuat Notaris tersebut menanggung akibat hukum atas apa yang telah perbuat yang seperti diketahui bahwa Kuasa Mutlak telah dilarang dengan keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Dalam hal ini peran Notaris turut memiliki handil dalam membuat klausula kuasa mutlak yang terkandung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang seperti kita ketahui bahwa aturan mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak telah dilarang semenjak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Dasar Pemindahan Hak atas Tanah sehingga dapat diketahui akhirnya bahwa akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi akta yang cacat hukum.

Dalam pembuatan akta yang cacat hukum, yang mendapatkan penilaian negatif adalah Notaris yang mengetahui atau sebenarnya mengetahui bahwa ada aturan-aturan hukum yang melarang adanya pembuatan akta tersebut bahkan

¹⁹Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 7.

²⁰Liliana Tedjosaputro, *Etika dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003, hlm. 95.

²¹Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 173.

²²Nico, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 98.

²³Dedy Pramono, *Op. Cit.*, hlm. 257.

dijelaskan lebih lanjut ketidaktahuan tentang aturan-aturan hukum hampir selalu tidak dapat dimaafkan dan karena itu tidak pernah membenarkan pendalilan tidak adanya kesalahan, karena ketidaktahuannya Notaris bahwa dengan perbuatannya itu berarti telah melanggar hukum.²⁴

Perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian dan secara normatif perbuatan tersebut diatur pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365. Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 adalah tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*liability based fault*). Hal ini mensyaratkan adanya kesalahan pada pelaku, selain itu dapat dipahami, bahwa unsur kesalahan itu harus dibuktikan oleh pihak yang menderita kerugian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1865 dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 163.

Seorang Notaris seharusnya paham bahwa sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberikan kepercayaan oleh negara untuk memakai lambang burung garuda bukanlah hal yang mudah, dengan wewenang tersebut akta otentik apapun yang dibuat Notaris selama diminta oleh pihak yang menghendaki dan tidak melanggar perbuatan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah sah dengan dasar ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868, menyatakan sebagai berikut: 'Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana dibuatnya', sehingga tidak perlu diragukan lagi keabsahan suatu akta tersebut.

Namun dengan adanya pihak yang dirugikan atas terjadinya hal tersebut dan penyalahgunaan wewenang yang dibuat oleh Notaris atas dimasukkannya klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dikehendaki oleh salah satu pihak. "... Notaris selaku pembuat akta yang hanya mengkonstatir keinginan para pihak dapat dituntut sepanjang tidak terlibat permafakatan jahat yang bersifat melawan hukum baik materiil maupun formil."²⁵

"Dalam pembuatan akta Notaris secara keseluruhan dapat dilihat dalam ketentuan serta beberapa kewenangan tertentu diatur dalam peraturan perundang-undangan lain."²⁶

Inti dari pengertian penyalahgunaan wewenang itu, bahwa wewenang yang melekat pada suatu jabatan dalam hal ini adalah jabatan Notaris telah dilaksanakan dengan menyimpang dari tujuan pemberian wewenang itu sendiri menurut undang-undang. Wewenang atau hal yang ada pada seorang Notaris diberikan oleh undang-undang, dalam hal ini Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15. Notaris berwenang membuat akta otentik, mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²⁷

Terhadap Notaris yang membuat akta yang cacat hukum diartikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang, mengingat wewenang yang ada padanya berdasarkan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 telah disalahgunakan, sehingga penggunaan wewenang sedemikian pada akhirnya tidak sesuai dengan tujuan dari pemberian wewenang itu, seperti yang diamanatkan dalam undang-undang sehingga dalam hal ini nampak telah terjadi penyalahgunaan wewenang dari yang seharusnya, yaitu mencapai tujuan yang diharapkan oleh

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan merumuskan pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS)", *Pakuan Law Review*, Vol. 08, No.01, 2022, Depok, hlm.559.

²⁶Charles Delon Tunas, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang Dan Tunai", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, 2019, hlm. 221.

²⁷*Ibid.*, hlm. 178.

²⁴Sjaifurrahman dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm. 177.

²⁵Via Aulia dan Harsanto Nursadi, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta

undang-undang. "Pada dasarnya memang Notaris hanya mengikuti kehendak dari para pihak tetapi Notaris juga memiliki larangan dan ketidakwenangan Notaris untuk membuat akta."²⁸

Dikarenakan seorang Notaris tidak hanya mendapat pengetahuan secara teoritis, tetapi juga secara praktis dengan kemampuan teknis maupun teoritis tersebut, maka seorang Notaris dipastikan memiliki kemampuan. Bahkan sudah seharusnya bagi Notaris untuk memahami dan mendalami nilai dan akibat dari pembuatan akta. Demikian juga dengan adanya bekal tersebut Notaris juga dianggap mampu untuk menyadari bahwa perbuatan itu menurut aturan hukum tidak diperbolehkan, namun dalam hal ini Notaris sebagai praktisi hukum dapat menyampaikan kepada masyarakat secara umum, bahwa pembuatan akta secara demikian tidak diperkenankan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini Notaris sebagai profesi selaku pejabat umum yang dituntut untuk bekerja secara profesional dengan menguasai seluk beluk profesinya dalam menjalankan tugasnya. "Untuk itu notaris juga harus menyadari kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak memihak, serta penuh rasa tanggung jawab serta secara profesional."²⁹

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak, dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris sehingga terhadap klausula kuasa mutlak yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan penyeludupan hukum dan batal demi hukum sehingga perbuatan pihak yang pembeli dan Notaris tersebut memiliki itikad tidak baik dalam kesepakatan jual beli tanah yang melanggar aturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 ke 4 sebagai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal. Dikarenakan kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi maka tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak menjadi suatu substansi perjanjian yang terlarang sehingga menyebabkan akta otentik yang

dibuat oleh Notaris tersebut menjadi akta yang cacat hukum.

Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah yang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menggunakan klausula kuasa mutlak, yang disebabkan akibat dari keberpihakan Notaris kepada salah satu pihak yaitu pembeli menyebabkan pelanggaran yang dilakukan Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (1). Tanggung Jawab Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak, dengan adanya kerugian yang diderita oleh pemilik hak atas tanah atau yang diketahui sebagai pihak penjual maka pihak penjual dapat mengajukan gugatan perdata terhadap dua permasalahan pertama atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris namun dikarenakan terdapat pencantuman klausula kuasa mutlak maka akta tersebut memungkinkan untuk menjadi akta yang cacat hukum sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dapat dibatalkan dan Kedua penggunaan klausula kuasa mutlak dalam akta tersebut membuat pihak pembeli dirugikan atas terjadinya pemindahan hak dan kewenangan penuh dari pembeli terhadap penjual yang tidak dapat ditarik kembali. Maka atas penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut terdapat penyalahgunaan keadaan yang timbul akibat adanya tekanan ekonomi dari pihak pembeli ke pihak penjual. Sehingga pihak pembeli terpaksa setuju penggunaan klausula kuasa mutlak dalam akta otentik yang dibuat Notaris dalam hal ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

5.2. SARAN

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus mengatur secara cermat dan melaksanakan penyuluhan hukum serta edukasi kepada klien tentang klausula yang menjadi syarat lahirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar dari lanjutan Akta Jual Beli, yang mencegah timbulnya sengketa dikemudian hari. Dengan melaksanakan usaha semaksimal mungkin dalam mengedukasi klien dalam pembuatan suatu akta mana saja yang diperbolehkan dan tidak diperbolehkan maka Notaris terhindar dalam cikal bakal terjadinya akta yang cacat hukum dan perbuatan melawan hukum yang

²⁸Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, 2014, hlm. 156.

²⁹*Ibid.*, hlm. 87.

telah diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Profesi menjadi Notaris sudah sewajibnya dituntut melaksanakan tugas dan kewajibannya secara profesional dan menguasai seluk beluk profesinya dalam menjalankan tugas. Sebagai profesi Notaris dianggap dengan hal ini suatu kesalahan dalam menjalankan tugasnya baik disebabkan oleh kurangnya pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurangnya pengalaman (*onvoldoende ervaring*) maupun kekurangan pengertian (*onvoldoende inzicht*) tetap dianggap perbuatan melanggar hukum. Karena Notaris dituntut untuk menyadari kewajibannya agar bekerja secara mandiri, jujur, tidak memihak salah satu antara kedua belah pihak sehingga tidak terjadi pelanggaran yang terjadi saat ini serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sebagai Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menangani para penghadap atau pihak yang hendak meminta dibuatkan akta agar terlindung dari perbuatan melanggar hukum. Dan Notaris dituntut agar tegas menolak membuat akta apabila memiliki unsur perbuatan melanggar hukum atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memiliki risiko dapat merugikan Notaris itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat oleh Notaris" *Jurnal Independen*, Vol.2, Lamongan, 2013.
- [2] Charles Delon Tunas, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Memenuhi Asas Terang Dan Tunai", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, 2019.
- [3] Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Lex Jurnalica*, Vol.12, No. 03, Jakarta, 2015.
- [4] Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008.
- [5] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, 2014.
- [6] Haripin A Tumpa, "Surat Kuasa Mutlak", *Majalah Varia Peradilan*, No. 142, Juli 1997.
- [7] Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- [8] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- [9] Ishaq, *Metode Penelitian Hukum Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, 2017.
- [10] Juswito Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- [11] Liliana Tedjosaputro, *Etika dan Profesi Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 2003.
- [12] Marthalena Pohan, *Tanggung gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Bina Ilmu, Surabaya, 1985.
- [13] Made Ara Denara Asia Amansangsa dan I Made Dedy Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan", *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, Universitas Udayana, Vol.8, No.1, Jimbaran, 2019.
- [14] Nico, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.
- [15] Safira Dini Laksita, Ana Silviana, dan R. Suharto, "Legalitas Kuasa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) (Studi di Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 6, No.1, Semarang, 2017.
- [16] Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- [17] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- [18] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.
- [19] Via Aulia dan Harsanto Nursadi, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

dengan merumuskan pemberian Kuasa Mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS)", Pakuan Law Review, Vol. 08, No.01, 2022, Depok.

[20] Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1960.

[21] <https://aa-lawoffice.com/kuasa-mutlak-sebagai-pemindahan-hak-atas-tanah/>

[22] <https://www.hukumonline.com/berita/a/sepakat-dan-permasalahannya--perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak-lt5a4c5a257a301>