

**KEABSAHAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH YANG  
DIBUAT OLEH NOTARIS**

**Clara Vania**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: cv\_vania@yahoo.com)

**Gunawan Djajaputra**

(Corresponding Author)

(Dosen Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada  
Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas  
Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

(E-mail: gunawand@fh.untar.ac.id)

**Abstract**

*Absolute power of attorney is a power of attorney containing an irrevocable element by the authorizing party. Since the Instructions of the Minister of Home Affairs Number 14 Year 1982 concerning the Prohibition of Absolute Power of Attorney as the Transfer of Land Rights took effect on 6 March 1982 and Government Regulation Number 24 Year 1997 concerning Land Registration took effect on 8 July 1997, the use of absolute power of attorney has been banned. But in the practice, the use of absolute power of attorney in the Binding Sale and Purchase Agreement of Land is still found. This is what often causes conflict because the use of absolute power of attorney is considered contrary to the laws and regulations in Indonesia. The formulation of the problem in this thesis is how the validity of the use of absolute power of attorney in the Binding Sale and Purchase Agreement of Land made by a public notary and how the legal consequences of the Binding Sale and Purchase Agreement of Land that use absolute power of attorney. The results of the study showed that regarding the use of absolute power of attorney in the Binding Sale and Purchase Agreement of Land is legal and does not violate the laws and regulations. In addition, the legal consequences arising from the use of this absolute power of attorney in the Binding Sale and Purchase Agreement of Land are still recognized and remain valid and binding for the parties who have made them.*

**Keywords:** *absolute power of attorney, public notary, the Binding Sale and Purchase Agreement of Land*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam melangsungkan kehidupannya, manusia sebagai makhluk sosial pada hakekatnya akan selalu melakukan interaksi atau hubungan antara satu sama lain untuk memenuhi kebutuhannya. Hal inilah yang kemudian 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.

Lahirnya perikatan maupun perjanjian merupakan hasil dari adanya suatu hubungan hukum yang dilakukan antara dua pihak, yaitu antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum (KUH Perdata) dapat diketahui bahwa suatu perikatan lahir karena adanya 2 (dua) sebab, yaitu karena adanya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak ataupun karena adanya undang-undang yang mengaturnya. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan antara dua pihak, dimana salah satu pihak memiliki hak untuk menuntut sesuatu dan pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.<sup>1)</sup> Yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu keadaan dimana satu pihak berjanji kepada pihak lain atau dimana terdapat dua pihak yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu, keadaan

---

<sup>1)</sup>R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-29, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal.122-123.

ini akan menimbulkan suatu hubungan yang dapat disebut sebagai perikatan.<sup>2)</sup>

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).<sup>3)</sup> Tanah sendiri merupakan sarana yang sangat penting dalam pembangunan. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) dijelaskan bahwa hukum tanah yang berlaku di Indonesia adalah berdasarkan Hukum Adat.

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya dilakukan secara tunai, artinya harga yang disetujui bersama telah dibayar pada saat dilakukan jual beli.<sup>4)</sup> Tunai dalam hal ini bukan berarti harga tanah harus dibayar secara keseluruhan, tetapi bisa juga dibayar secara sebagian. Hal ini karena meskipun dibayar secara sebagian, tetapi menurut hukum hal ini dianggap sudah dibayar secara keseluruhan. Nantinya sisa pembayaran harga yang belum dibayar akan dianggap sebagai hutang piutang kepada pihak penjual.<sup>5)</sup> Selain bersifat tunai, jual beli tanah juga memiliki sifat dan ciri sebagai perbuatan yang terang dan riil.<sup>6)</sup> Terang adalah perbuatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>2)</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-27, (Jakarta: Intermasa, 2014), hal.1.

<sup>3)</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hal.1.

<sup>4)</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-7, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal.27.

<sup>5)</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan ke-3, (Jakarta: Rajawali, 1991), hal.16-17.

<sup>6)</sup> Boedi Harsono. *Op.Cit.*, hal.193.

(PPAT) yang berwenang untuk membuat Akta Jual Beli (AJB).<sup>7)</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan rill adalah menunjukkan secara nyata bahwa akta PPAT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat AJB yang merupakan bukti bahwa kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepemilikannya. Namun dalam prakteknya, seringkali belum dapat dilangsungkan pembuatan AJB yang dikarenakan para pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli tanah. Maka dari itu biasanya para pihak akan memilih untuk mengadakan perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak, dimana perjanjian pendahuluan itu akan berisikan bahwa pihak penjual dan pihak pembeli berjanji bahwa pada saat segala persyaratan yang menyangkut pelaksanaan jual beli tersebut telah terpenuhi secara sepenuhnya, para pihak akan melakukan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak ini biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB merupakan suatu perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak. PPJB sendiri merupakan akta yang dibuat oleh notaris. Adanya PPJB akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta dapat meminimalisir timbulnya sengketa. Dibuatnya PPJB oleh seorang notaris juga merupakan bentuk pelaksanaan dari Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014) dimana dikatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Dalam pembuatan PPJB di hadapan notaris, biasanya terdapat suatu klausul dan syarat yang umumnya akan dicantumkan di dalam perjanjian yang dibuat oleh notaris sebagai akta *partij*, hal ini disebut dengan

---

<sup>7)</sup> *Ibid.*, hal.27.

pemberian kuasa. Pemberian kuasa ini seringkali dilakukan karena ada kalanya seseorang tidak dapat melakukan suatu perbuatan itu sendiri yang bisa saja disebabkan karena adanya benturan kepentingan pada waktu yang bersamaan, sehingga untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, ia membutuhkan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan urusan tersebut.

Pada perkembangannya, selain adanya kuasa umum dan kuasa khusus yang diatur di dalam KUH Perdata, ada suatu kuasa lainnya yang dikenal dengan istilah kuasa mutlak. Istilah kuasa mutlak tidak dikenal dalam KUH Perdata, melainkan diatur 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 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

PPJB sebenarnya belum bisa dijadikan dasar bahwa hak tanah sudah beralih, namun penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB yang dibuat oleh notaris memberikan kewenangan bagi pihak pembeli yang sama besar dengan kewenangan milik pihak penjual. Maka dalam pelaksanaan kuasa tersebut pembeli memiliki dua kapasitas sekaligus, dimana ia dapat bertindak sebagai penjual berdasarkan surat kuasa maupun bertindak sebagai pembeli. Jadi dikarenakan adanya penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB, maka dapat dikatakan bahwa pembeli sudah memiliki hak sepenuhnya terhadap objek yang ada dalam perjanjian tersebut.

Sejak Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 berlaku, penggunaan kuasa mutlak itu sudah dilarang. Selain itu, larangan penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Namun dalam praktek notaris sampai saat ini diketahui bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB merupakan hal yang masih sering ditemukan. Hal inilah yang sering menimbulkan konflik di kemudian hari, karena penggunaan

kuasa mutlak dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Konflik yang terjadi antara para pihak ini juga dapat menimbulkan kerugian bagi notaris yang dipersalahkan atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sehingga perlu diketahui sampai sejauh mana keabsahan dari penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah dan apa akibat hukum dari PPJB tanah yang menggunakan kuasa mutlak.

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 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.

Maka kemudian, 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,

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.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, Penulis tertarik untuk melakukan penulisan dengan judul “Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris”.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dibuat oleh notaris?
2. Bagaimana akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang menggunakan kuasa mutlak?

## **II. PEMBAHASAN**

### **A. Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris**

Pemberian kuasa merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari yang kadang secara tidak sadar telah dilakukan dengan cara yang sangat sederhana dan bahkan dilakukan tanpa adanya perjanjian tertulis. Menurut ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, dikatakan bahwa: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa pemberian kuasa yang sering dilakukan di

dalam kehidupan manusia adalah merupakan salah satu bentuk dari perjanjian.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak apabila perjanjian tersebut telah memenuhi keempat syarat-syarat sahnya perjanjian Dua syarat yang pertama yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan (2) KUH Perdata, disebut dengan syarat-syarat subjektif, karena berkaitan dengan subyek-subyek yang mengadakan perjanjian. Syarat-syarat subjektif ini terdiri atas sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian. Kemudian dua syarat yang terakhir yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (3) dan (4) KUH Perdata, dinamakan sebagai syarat-syarat objektif karena berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek dari perjanjian tersebut. Syarat-syarat objektif ini terdiri atas suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi secara keseluruhan dalam suatu perjanjian, karena apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka akan menyebabkan cacat dalam perjanjian.<sup>8)</sup> apabila syarat-syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan (*voidable*). Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang sudah ia sepakati sebelumnya, namun jika tidak ada pihak yang merasa keberatan dengan perjanjian yang telah dibuat tersebut, maka perjanjian itu tetap akan berlaku secara sah. Kemudian jika yang tidak terpenuhi adalah syarat-syarat objektif, maka hal ini akan berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Artinya bahwa sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada.<sup>9)</sup>

Pada perkembangannya, selain kuasa umum dan kuasa khusus yang diatur ketentuannya di dalam KUH Perdata, ada suatu kuasa lain yang

---

<sup>8)</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hal.94.

<sup>9)</sup> Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017, hal.31.

disebut dengan istilah kuasa mutlak. Pengertian dari kuasa mutlak ini tidak diatur dalam KUH Perdata. Kemudian pada tanggal 6 Maret 1982 dikeluarkan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 diberikan pengertian mengenai kuasa mutlak yang dijelaskan dalam diktum kedua, yaitu kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Sejak Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 berlaku, pembuatan kuasa mutlak yang berhubungan dengan tanah sudah tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat. Alasan larangan penggunaan kuasa mutlak ini adalah karena pembuatan kuasa mutlak sering disalahgunakan untuk melakukan jual beli tanah secara terselubung. Larangan mengenai penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”. Dalam bagian penjelasan Pasal 39 Ayat (1) huruf d tersebut dijabarkan bahwa yang dimaksud dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Adapun harus diketahui pula bahwa Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 saat ini sudah dicabut dan sudah tidak berlaku lagi semenjak dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014. Ketentuan mengenai pencabutan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertuang di dalam lampiran angka

80. Namun meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih dijadikan sebagai acuan dikarenakan larangan penggunaan kuasa mutlak yang ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang masih berlaku saat ini adalah sama dengan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, yaitu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa sampai saat ini dalam praktek notaris masih sering dipergunakan kuasa mutlak dalam pembuatan PPJB Tanah. Namun, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah ini sering menimbulkan konflik karena dianggap telah melanggar syarat keempat dari syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata, yaitu mengenai suatu sebab yang halal. Hal ini dikarenakan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah ini dianggap bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 serta PP No. 24 Tahun 1997.

Selain ketentuan mengenai kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan PP No. 24 Tahun 1997, terdapat pula beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang sering dihubungkan dengan penggunaan kuasa mutlak. Namun terdapat satu Yurisprudensi Mahkamah Agung yang memiliki kaidah hukum yang berkaitan dengan dasar dibentuknya Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990. Putusan ini memiliki kaidah hukum yang berisi bahwa: “Pemerintah dengan alasan untuk menghindari akibat negatif, telah menerbitkan peraturan yang berisi larangan pembuatan atau pengesahan akta kuasa mutlak yang dituangkan dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, yang intinya melarang pengesahan akta kuasa mutlak yang menyangkut tanah.”

Apabila melihat ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut, dijelaskan bahwa ada beberapa penggunaan kuasa yang dikecualikan atau tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, yaitu misalnya penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam PPJB yang aktanya dibuat oleh seorang notaris, penggunaan kuasa mutlak untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang notaris dan penggunaan kuasa-kuasa mutlak lainnya yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, selama penggunaan kuasa tersebut bukan dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah. Dari ketentuan ini juga dapat dijelaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang karena bukan termasuk kuasa mutlak yang pada hakekatnya memindahkan hak atas tanah. Dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.

Menurut hasil penelitian, dalam praktek notaris pemberian kuasa dapat dicantumkan dalam pasal-pasal yang berada di dalam PPJB itu sendiri atau dapat juga dibuat dalam bentuk tambahan surat kuasa yang berdiri sendiri secara terpisah dengan PPJB yang biasanya lebih dikenal dengan nama Akta Kuasa Untuk Menjual. Nantinya ketika surat kuasa yang berdiri sendiri tersebut akan digunakan, maka pihak penerima kuasa harus tetap menunjukkan PPJB yang merupakan perjanjian pokoknya. Penggunaan kuasa mutlak dalam bentuk tambahan surat kuasa yang berdiri sendiri secara terpisah dengan PPJB, sama seperti pada contoh kasus yang telah dijelaskan oleh Penulis, yaitu mengenai Akta PPJB Nomor 32 pada tanggal 23 Januari

2015 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015. Dalam kasus ini Notaris Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn. telah menggunakan kuasa mutlak dalam bentuk tambahan surat kuasa yang berdiri sendiri secara terpisah dengan PPJB. Penggunaan kuasa mutlak ini dapat dilihat dari ketentuan 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. Dalam ketentuan Pasal 10 ini dapat dimengerti bahwa yang dibuat terlebih dahulu adalah Akta PPJB Nomor 32, baru kemudian diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33. Maka menurut Penulis, Akta PPJB Nomor 32 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tidak menggunakan kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini karena pembuatan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 merupakan perjanjian yang mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu Akta PPJB Nomor 32.

Seperti yang telah dijelaskan bahwa pemberian kuasa dapat dibuat menjadi 2 (dua) macam, yaitu dicantumkan sebagai salah satu pasal di dalam PPJB itu sendiri ataupun dapat dibuat dalam bentuk tambahan surat kuasa yang berdiri sendiri terpisah dengan PPJB. Dalam hal ini Penulis sependapat dengan pendapat narasumber Bapak Sakti Lo, dimana apabila akan dipergunakan klausul kuasa mutlak sebaiknya pemberian kuasa tersebut tercantum dalam PPJB itu sendiri dan tidak dibuat secara terpisah.<sup>10)</sup> Hal ini bertujuan untuk menghindari timbulnya penyelundupan hukum dalam jual beli tanah dikarenakan adanya penggunaan kuasa mutlak. Seperti misalnya diketahui bahwa penerima kuasa menjual kembali tanah tersebut tanpa mengalihkan kepemilikan tanah kepadanya tetapi dia hanya bertindak sebagai penerima kuasa, hal ini ia lakukan agar ia dapat terhindar

---

<sup>10)</sup>Peneliti, *Wawancara*, dengan Bapak Sakti Lo, (Jakarta: Kantor Notaris dan PPAT Sakti Lo, 5 November 2018).

dari pembayaran Pajak Penghasilan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dalam kasus ini, Hakim juga memberi pertimbangan hukum bahwa karena pembayaran harga pembelian tanah telah dilakukan sepenuhnya oleh pihak pembeli, maka kuasa yang digunakan dalam Akta PPJB Nomor 32 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tidak dapat dikategorikan sebagai bentuk dari kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya. Mengenai PPJB yang dibayarkan secara lunas, berdasarkan hasil penelitian hal ini merupakan salah satu syarat yang sangat wajib untuk dipenuhi apabila akan para pihak akan menggunakan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah. Hal ini dikarenakan yang menjadi dasar dari penggunaan kuasa mutlak adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, terutama perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas harga objek jual beli tersebut, dan juga untuk memberikan kepastian hukum bahwa nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan tanpa adanya masalah ketika syarat-syarat untuk dapat dilakukan jual beli telah terpenuhi sepenuhnya.

Alasan dari penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah yang sudah lunas ini juga telah sesuai dengan kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014, yaitu harus menjaga dan melindungi kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam hal ini, narasumber Ibu Tjempaka juga memberikan pendapat bahwa apabila penggunaan kuasa mutlak tersebut diberikan pada PPJB yang belum lunas, maka harus ada klausul yang menegaskan bahwa kuasa menjual yang dimaksud dalam akta PPJB ini baru akan berlaku setelah semua kewajiban-kewajiban pihak yang berjanji akan membeli telah terpenuhi untuk seluruhnya menurut perjanjian ini, dengan dibuktikan dengan adanya kuitansi pelunasan dari pihak yang berjanji akan menjual. Menurut beliau

tanpa ketentuan-ketentuan tersebut, maka kuasa mutlak itu tidak dapat digunakan.<sup>11)</sup>

Selain itu, Hakim juga memberi pertimbangan hukum bahwa kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepada pihak pembeli sejak Akta PPJB Nomor 32 dibayar secara lunas. Namun dalam hal ini perlu diketahui bahwa meskipun PPJB tersebut sudah dibayar secara lunas, akan tetapi PPJB hanya merupakan suatu perjanjian yang dibuat untuk menjadi jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang nantinya harus segera dilaksanakan apabila syarat untuk dapat dilaksanakannya AJB telah terpenuhi. Jadi pada intinya, kepemilikan hak atas tanah baru dapat beralih pada saat para pihak membuat dan menandatangani AJB di hadapan seorang PPAT, serta saat sudah dilakukan balik nama atau sudah terdaftar di kantor pertanahan. Penandatanganan AJB di hadapan PPAT ini diperlukan guna untuk memenuhi syarat terang dalam jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah selain harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya dan juga harus dibayar secara lunas oleh pihak pembeli, berdasarkan hasil penelitian Penulis masih terdapat satu syarat lagi yang harus dipenuhi. Syarat itu adalah pemberian kuasa hanya boleh diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak yang tidak memiliki kepentingan. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya niat dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah yang sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada orang lain pada saat menunggu dilaksanakannya proses jual beli di hadapan PPAT. Nantinya pada saat pembuatan AJB si penerima kuasa akan bertindak dalam dua kapasitas sekaligus, yaitu sebagai pihak penjual berdasarkan kuasa dan sebagai pihak pembeli. Oleh karena itu nantinya dalam proses jual beli, komparasi AJB antara penjual dan pembeli akan ditulis sebagai berikut:<sup>12)</sup>

---

<sup>11)</sup> Peneliti, *Wawancara*, dengan Ibu Tjempaka, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 16 Oktober 2018).

<sup>12)</sup> Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hal.15.

“Tuan A, umur ....., pekerjaan ....., alamat ....., dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari Tuan B, berdasarkan Akta Kuasa nomor ....., tanggal ....., dibuat di hadapan ....., S.H., Notaris di ....., selanjutnya disebut Pihak Penjual.”

“Tuan A, umur ....., pekerjaan ....., alamat ....., dalam hal ini bertindak selaku diri sendiri, selanjutnya disebut Pihak Pembeli.”

Maka sebenarnya penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah hanya akan memberikan kewenangan pada pihak pembeli selaku penerima kuasa untuk menyelesaikan proses jual beli, yaitu untuk menandatangani AJB di hadapan PPAT bukan untuk keperluan lainnya. Namun apabila diketahui bahwa pihak pembeli selaku penerima kuasa menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain sebelum kepemilikan tanah beralih atas namanya, hal ini termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya. Hal ini dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh pihak pembeli selaku penerima kuasa tersebut sudah melampaui kewenangan yang telah diberikan kepadanya dari pihak penjual selaku pemberi kuasa.

Dengan demikian, mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah yang dibuat oleh notaris adalah sah dan tidak melanggar Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata mengenai suatu sebab yang halal, karena tidak memuat ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlu dipahami juga bahwa di dalam suatu pemberian kuasa apabila kuasa tersebut mengandung kata-kata bahwa kuasa yang diberikan tidak dapat ditarik kembali atau dicabut kembali oleh si pemberi kuasa, tidak berarti hal ini menyebabkan kuasa tersebut termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan.

## **B. Akibat Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Menggunakan Kuasa Mutlak**

PPJB merupakan suatu perjanjian yang lahir dikarenakan Buku III KUH Perdata menganut sifat terbuka, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan maupun

ketertiban umum. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli di hadapan seorang PPAT dikarenakan adanya beberapa hal yang belum dapat terpenuhi untuk melakukan proses jual beli. Ada beberapa alasan yang sering digunakan oleh para pihak dalam membuat akta PPJB, seperti:<sup>13)</sup>

1. sertifikat hak atas tanah sedang dalam proses penerbitan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional;
2. objeknya belum dibayar lunas oleh calon pembeli;
3. objek ikatan jual beli akan dialihkan kepada pihak lainnya;
4. agar supaya di kemudian hari para pihak tidak memungkiri perjanjiannya;
5. agar calon pembeli tidak membatalkan PPJB secara sepihak;
6. menunda pembayaran pajak penghasilan; dan
7. tidak mau membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan alasan-alasan yang disebutkan di atas, maka dibuatlah PPJB sebagai perjanjian pendahuluan di hadapan seorang notaris 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.<sup>14)</sup> Pada umumnya, PPJB dapat dibuat secara autentik di hadapan seorang notaris selaku pejabat umum (akta *partij*), maupun dibuat secara di bawah tangan. Dalam penelitian ini, Penulis meneliti mengenai PPJB yang merupakan akta autentik yang dibuat di hadapan notaris. PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan salah satu bentuk dari akta notaris, dimana berisi mengenai uraian atau keterangan yang dikehendaki oleh para pihak dan nantinya notaris akan menuangkan uraian atau keterangan tersebut dalam bentuk akta notaris. Sebagai akta notaris, isi dari PPJB tersebut harus telah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang serta segala hal yang tertuang dalam awal dan akhir akta harus telah

---

<sup>13)</sup> Salim H.S., *Op.Cit.*, hal.274-275.

<sup>14)</sup> *Ibid.*, hal.270.

mencerminkan keadaan yang sesuai fakta pada saat akta tersebut dibuat. Hal ini berhubungan erat dengan pentingnya peranan notaris dalam menciptakan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak, dimana akta notaris yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti yang paling sempurna bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Suatu akta notaris dapat mengalami pembatalan dan kebatalan. Pembatalan ini terjadi berdasarkan kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian itu sendiri, yaitu agar perjanjian yang telah dibuat tidak lagi mengikat dirinya dengan alasan tertentu, hal ini dilakukan baik atas dasar kesepakatan bersama atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum. Sedangkan yang dimaksud dengan kebatalan adalah bahwa tanpa adanya upaya apapun dari para pihak, perjanjian itu dapat menjadi batal ataupun batal demi hukum karena terdapat syarat-syarat yang tidak terpenuhi.

Kebatalan suatu akta notaris berhubungan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dimana keempat syarat-syarat ini harus dipenuhi secara keseluruhan. Tidak dipenuhinya salah satu syarat akan mengakibatkan perjanjian menjadi cacat hukum, yang menyebabkan sifat keabsahannya patut untuk dipertanyakan.<sup>15)</sup> Syarat sahnya perjanjian ini terbagi atas syarat subjektif yang membahas mengenai subjek yang mengadakan perjanjian dan syarat objektif yang membahas mengenai isi perjanjian. Syarat subjektif diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan (2) KUH Perdata yang berisi mengenai adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, apabila syarat ini tidak terpenuhi maka akta notaris tersebut memiliki akibat hukum yaitu dapat dibatalkan (*voidable*). Sedangkan syarat objektif diatur dalam Pasal 1320 Ayat (3) dan (4) KUH Perdata, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal, apabila ada akta notaris yang tidak memenuhi

---

<sup>15)</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal.131.

syarat objektif maka akan berakibat akta notaris tersebut dianggap telah batal demi hukum (*null and void*).

PPJB Tanah yang menggunakan kuasa mutlak sering menimbulkan konflik karena dianggap telah memuat suatu sebab yang terlarang, sehingga melanggar ketentuan Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata mengenai suatu sebab yang halal. Dalam Pasal 1337 KUH Perdata dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan suatu sebab yang terlarang adalah jika hal tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Hal ini menimbulkan konflik dikarenakan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah sering dikaitkan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga dianggap bahwa substansi yang terdapat dalam perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Hal ini sama seperti pada contoh kasus yang Penulis bahas, yaitu mengenai 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 karena memuat klausul kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun seperti yang telah Penulis jelaskan pada bagian sebelumnya, bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, serta kuasa mutlak yang digunakan dalam PPJB Tanah itu sendiri bukan tidak identik dengan kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 maupun PP No. 24 Tahun 1997. Dengan catatan bahwa dalam penggunaan kuasa mutlak itu telah terpenuhi beberapa syarat tertentu, yaitu kuasa itu mengikuti perjanjian pokoknya, PPJB itu harus sudah lunas pembayarannya, serta pemberian kuasa tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak lain. Hal ini karena dasar dari digunakannya kuasa mutlak ini adalah untuk melindungi kepentingan para pihak, terutama pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas objek perjanjian, agar nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang

telah diperjanjikan oleh para pihak. Notaris yang membuat PPJB Tanah yang menggunakan kuasa mutlak juga telah memenuhi kewajibannya untuk memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi para pihak.

Maka dari itu terhadap PPJB Tanah yang menggunakan kuasa mutlak akan tetap diakui keberadaannya dan tetap sah berlaku serta mengikat bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Kemudian meskipun kuasa mutlak merupakan kuasa yang memiliki unsur tidak dapat ditarik atau dicabut kembali serta menyimpangi ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, namun apabila ditemukan bahwa PPJB yang merupakan perjanjian pokoknya mengalami kebatalan maupun pembatalan, maka keberlakuan dari kuasa mutlak itu akan menjadi tidak sah pula.

### **III. PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Mengenai Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat Oleh Notaris

Berdasarkan hasil penelitian, tidak semua penggunaan kuasa mutlak yang berkaitan dengan jual beli tanah itu dilarang, selama penggunaan kuasa tersebut bukan dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah. Dikarenakan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah yang dibuat oleh notaris bertujuan hanya untuk memberi perlindungan dan menjamin kepastian hukum kepada para pihak, terutama kepada pihak pembeli bahwa nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang diperjanjikan ketika syarat-syarat untuk dapat dilakukan jual beli telah terpenuhi. Maka dapat disimpulkan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah adalah sah dan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan karena bukan merupakan kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan.

Dalam penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah juga harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Kuasa tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB;
  - b. PPJB yang menjadi perjanjian pokoknya juga harus merupakan PPJB lunas, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajibannya, yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan; dan
  - c. Dalam penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli, tidak boleh disubstitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan.
2. Mengenai Akibat Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Menggunakan Kuasa Mutlak

Dikarenakan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah tidak melanggar Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian serta juga tidak identik atau bukan merupakan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Maka, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari PPJB Tanah yang menggunakan kuasa mutlak adalah PPJB tersebut tetap diakui keberadaannya dan tetap sah berlaku serta akan tetap mengikat para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut selayaknya undang-undang.

## **B. Saran**

1. Bagi Pemerintah hendaknya memperbaharui ketentuan mengenai kuasa mutlak dalam bidang pertanahan dengan membuat suatu undang-undang tersendiri yang lebih membahas secara terperinci. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum sehingga dapat menghindari adanya kesalahpahaman karena adanya perbedaan penafsiran mengenai penggunaan kuasa mutlak terutama pada

penggunaannya dalam PPJB Tanah. Pemerintah juga sebaiknya mengadakan sosialisasi kepada institusi hukum terkait, sehingga nantinya bisa ada kesepahaman mengenai kuasa mutlak yang boleh dipergunakan dan yang tidak boleh dipergunakan.

2. Bagi Notaris selaku pihak yang membuat PPJB Tanah hendaknya harus lebih berhati-hati apabila akan menggunakan kuasa mutlak. Sebaiknya Notaris harus menjelaskan dengan jelas maksud dan tujuan dari penggunaan kuasa mutlak tersebut kepada para pihak agar kedepannya para pihak tidak merasa dirugikan dengan adanya penggunaan kuasa mutlak tersebut. Serta penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah hanya boleh diberikan oleh notaris apabila seluruh syarat yang ditentukan telah dipenuhi. Jika syarat-syarat tersebut belum terpenuhi sepenuhnya, notaris harus secara tegas menolak untuk menggunakan kuasa mutlak. Hal ini berkaitan erat dengan fungsi dari akta notaris sebagai akta autentik yang memiliki peranan yang sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, sehingga akta itu diharapkan dapat menghindari terjadinya konflik.
3. Bagi Para Pihak yang hendak membuat PPJB Tanah di hadapan notaris, sebaiknya harus benar-benar mengetahui dan memahami isi dari perjanjian yang akan dibuat tersebut. Hal ini bertujuan untuk meminimalisir timbulnya konflik karena adanya perbedaan penafsiran antara kedua belah pihak.

#### **IV. DAFTAR PUSTAKA**

##### **A. Buku**

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Edisi Revisi. Cetakan ke-7. (Jakarta: Djambatan, 1997).
- H.S., Salim. *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*. (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2017).

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cetakan ke-6. (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2014).
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju, 2011).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2014).
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke-29. (Jakarta: Intermasa, 2001).
- \_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-11. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-27. (Jakarta: Intermasa, 2014).
- Wicaksono, Frans Satriyo Wicaksono. *Panduan Membuat Surat-Surat Kuasa*. (Jakarta: Visimedia, 2009).

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.  
\_\_\_\_\_. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.  
\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)*.  
\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)*.  
\_\_\_\_\_. *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*.

## **C. Putusan**

Indonesia. *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.*

\_\_\_\_\_. *Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 256/PDT/2018/PT.DKI.*

#### **D. Wawancara**

Peneliti. *Wawancara*, dengan Ibu Tjempaka. (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, 16 Oktober 2018).

Peneliti. *Wawancara*, dengan Bapak Sakti Lo. (Jakarta: Kantor Notaris dan PPAT Sakti Lo, 5 November 2018).