

## Analisa hukum keberadaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah (studi kasus putusan pengadilan negeri Cibinong nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn)

Freddy Dewanata, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20323062&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah lazim digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli dihadapan PPAT untuk dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Dalam realisasinya perjanjian pendahuluan ini banyak diikuti dengan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang menyebabkan obyek jual beli tidak hanya berpindah pengusaannya, tetapi juga dapat berpindah kepemilikannya. Skripsi ini membahas keberadaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli, diambil contoh berupa Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn. Adapun pokok permasalahan adalah apa yang menjadi latar belakang para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta kuasa menjual, apakah perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak sudah memenuhi syarat-syarat perjanjian, apakah klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak bertentangan dalam peraturan perundang-undangan berlaku. Metode penulisan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang memiliki makna pencarian sebuah jawaban tentang suatu masalah. Metode pengumpulan data dilakukan dengan melakukan kegiatan penelitian kepustakaan dan mempelajari data sekunder. Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, keberadaan kuasa mutlak telah dilarang, karena merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum yang dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihak serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli adalah merupakan obyek pajak yang mana terdapat pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta PPh atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh penjual berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan. Menyiasati hal ini maka dibuat Akta Kuasa Menjual, maksudnya dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual ini maka pembeli yang disebutkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli nantinya dapat menjual kembali berdasarkan surat kuasa tersebut dan dapat menghindari dari pembayaran pajak.

<i>The land right trading agreement is common used as preface agreement before implementation of sales in the front of Land Deed Official (PPAT) to made base of switchover of land right. In realization preface agreement is follow with full empowering, broad and unconditional, causing sales object not only mave the domination, but also the ownership. The Mini thesis studying existence of full power in the land righ trading agreement,we take example such as decision of the court of first instance-Cibinong No, 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn. the fundamental problem is become background from the Partys conduct agreement binding sales of right on land and authority to sell, whether agreement binding sales is conduct by the partys have fulfilled agreement conditions, whethet full empowering clause in agreement bundling of land right sales not be in contradiction against law and regulation going into effect. Writing method of mini thesis

using research method of juridical normative that have purpose to seek an answer for a problem. Colleting data method conducts with do activity of bibliography research and study secondary data. We can concluded that pursuant to Instruction of Domestic Minister No. 14 year 1982, existence of unconditional power have been prohibited, because representing one of form of smuggling of law is made without existence of freedom act and agreement of the parties and definite contain with bad intended according to law, switchover of land right where one of them is through sales and its form of tax object which there are tax of BPHTB which must be paid by buyer pursuant to Acts No.20 Year 2000 about real property which must be paid by seller pursuant to Acts No.10 Year 1994 about payment of income tax for income from transfer of land Right and/or Building. To handle this problem made a Certificate of Authority to Sell, the purpose is by using Authority Deed to Sell buyer is mentioned in Agreement Deed Binding Sales of Rights on Land later can sell again pursuant to the letter of attorney and can avoid from tax payment.</i>