

ABSTRACT

The purposes of writing this thesis are: 1). To criticize the legal force of the binding sale and purchase agreement (PPJB) of land rights which contains a recreational personnel clause, 2). To criticize and analyze the legal protection for owners of land rights and notary liability by using the sports personnel clause in Sale Purchase Agreement (PPJB). From the research objectives, this thesis raises several problems, namely: 1). How is the legal force of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) of land rights that contain recreational electricity clauses, 2). What is the legal protection for owners of land rights and notary liability by using recreational electricity clauses in Sale Purchase Agreement (PPJB). That to criticize the legal force of the Contract Sale and Purchase Agreement (PPJB) land rights which contain a power of attorney clause is absolutely null and void so that actions due to the Notary's partisanship have bad faith in the land sale and purchase agreement against the Book of the Civil Code Article 1320 to 4 as The legal requirement for an agreement is a actful reason. The Sale and Purchase Agreement (PPJB) becomes the substance of the prohibited agreement, causing the authentic deed made by the Notary to become a deed that is legally facted. Legal protection for land rights owners whose Sale and Purchase Agreement (PPJB) uses an absolute power clause which is caused by the notary's partiality towards one of the parties, namely the buyer who caused the violation committed by the notary based on Act Number 02 of 2014 concerning amendments to the Act Number 30 of 2014 concerning the Position of a Notary in accordance with Article 16 paragraph (1) and the responsibility of a Notary in the Agreement to make a Sale and Purchase Agreement (PPJB) which contains a recreational land clause, with losses suffered by owners of land rights or those known to be parties seller, the seller can file a civil suit. The use of the recreational ownership clause in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) undermines the legal force of an authentic deed made by a Notary. If there is a loss borne by the owner of the land rights or who is known to be the seller, the seller can file a civil actsuit that can be canceled and the use the absolute control clause in this action makes the buyer the loser. That the Notary has made a deed that is legally facted can be sued on the basis of an unactful act (*onrechtmatige daad*) which is "caused by an error in carrying out an operation either due to lack of knowledge (*onvoldoende kennis*), lack of experience (*onvoldoende ervaring*) or lack of understanding (*onvoldoende inzicht*).

Keywords: Legal Protection, Binding Sale and Purchase Agreements (PPJB), Absolute Power.

ABSTRAK

Tujuan dari penulisan tesis ini adalah: 1). Mengkritisi kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang mengandung klausula kuasa mutlak, 2). Untuk mengkritisi dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dan pertanggungjawaban Notaris dengan digunakannya klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari tujuan penelitian tesis ini menimbulkan beberapa permasalahan yaitu: 1). Bagaimana kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang mengandung klausula kuasa mutlak, 2). Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah dan pertanggungjawaban Notaris dengan digunakannya klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Bahwa untuk mengkritisi kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang mengandung klausula kuasa mutlak 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. Penggunaan klausula kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menggoyahkan kekuatan hukum dari akta otentik yang dibuat oleh Notaris Dengan adanya kerugian yang diderita oleh pemilik hak atas tanah atau yang diketahui sebagai pihak penjual maka pihak penjual dapat mengajukan gugatan perdata tersebut dapat dibatalkan dan penggunaan klausula kuasa mutlak dalam akta tersebut membuat pihak pembeli dirugikan. Bahwa Notaris tersebut telah membuat akta yang cacat secara hukum dapat digugat atas dasar perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang “disebabkan oleh suatu kesalahan dalam menjalankan tugasnya baik disebabkan oleh kurangnya pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurangnya pengalaman (*onvoldoende ervaring*) maupun kekurangan pengertian (*onvoldoende inzicht*).

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kuasa Mutlak