

KONSEP DAN PENYELESAIAN SENGKETA PENYALAHGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Imelda Martinelli, Sarah Angelina Setiahata Lumban Tobing,
Vilyn Angelina

Universitas Tarumanagara, Indonesia

*Corresponding Author:
Imelda Martinelli

Abstract

In essence, absolute power is a legal concept that pivots on granting power to carry out legal acts on the orders of the power giver. Abuse of absolute power in land agreements often raises problems related to legal smuggling efforts in obtaining land. This is due to the parties lack of understanding regarding absolute power, resulting in conflicts of interest. The purpose of this research is to seek and deepen understanding of the concept of absolute power, followed by an examination of land agreement dispute resolution relating to absolute power. This research utilizes normative juridical methods accompanied by data collection techniques through literature study or document study based on primary, secondary, and tertiary legal materials. Then, the legal data is processed using a qualitative approach and concluded using inductive reasoning techniques. Based on the results and discussions that have been presented, absolute power in land agreement is valid, as long as it does not stand alone, and does not take the form of a transfer of land rights. Meanwhile, the existence of absolute power of attorney in land agreements still needs to be maintained after the Minister of Home Affairs Instruction Number 14 of 1982, as long as the aims and interests of establishing an absolute power of attorney do not conflict with national interests.

Keywords: Absolute Power, Land Agreement, Abuse of Absolute Power

PENDAHULUAN

Pemikiran Aristoteles mengenai *Zoon Politicon* atau manusia, disebut sebagai individu yang tak luput dari individu lain maupun kelompoknya, maksudnya manusia ialah makhluk sosial. Menurut Soerjono Soekanto, terdapat sistem kehidupan yang lahir dari sesama manusia dan menghasilkan suatu keterikatan serta kebudayaan, yang dapat disebut sebagai masyarakat. Kehidupan sosial masyarakat di seluruh dunia diatur oleh hukum yang dibuat oleh negara masing-masing, yang disesuaikan dengan beragam budaya, adat, dan nilai yang ada dalam masyarakat. Sebagai contoh, di Indonesia, masyarakat selalu terkait dengan berbagai jenis hukum, termasuk hukum adat dan hukum yang berlaku di berbagai daerah. Sebagaimana yang diketahui bahwa sistem hukum Indonesia berasal dari Belanda yang memuat disiplin hukum Eropa Kontinental.¹ Hal ini sebagai konsekuensi logis dari berlakunya sistem kodifikasi atau penyesuaian antara campuran hukum Belanda dan hukum adat (lokal) di Indonesia.²

Segala hal pasti memiliki konsekuensi, begitupula Indonesia yang merupakan negara hukum dengan segala konsekuensinya. Oleh karena itu, di dalam setiap aktivitas masyarakat sehari-hari, penting untuk masyarakat memahami bahwa setiap tindakan yang mereka ambil dapat berpengaruh atau mengikat mereka sesuai dengan hukum yang berlaku. Menurut C.S.T

¹ Jamaludin Ghafur, "Hukum Eropa Kontinental (*Civil Law System*): Indonesia Darurat Peraturan", <https://law.uui.ac.id/blog/tag/hukum-eropa-kontinental-civil-law-system/>, diakses 14 Juni 2024.

² Dr. Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), hal. 5.

Kansil dan Christine, “perjanjian (*overeenkomst*) adalah peristiwa dimana terjadinya persetujuan para pihak untuk melakukan suatu hal, yang menghasilkan hubungan hukum antara mereka, hubungan tersebutlah yang dinamakan perikatan (*verbinten*)”,³ seperti perjanjian jual-beli. Pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menegaskan, “Perjanjian jual-beli adalah kesepakatan di antara penjual dan pembeli di mana penjual berkomitmen untuk memberikan hak kepemilikan atas barang kepada pembeli, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga barang tersebut.”

Pernyataan Boedi Harsono dan Soedharyo Soimin mengenai transaksi jual-beli tanah adalah kegiatan hukum yang umum dilakukan oleh masyarakat, baik di perkotaan maupun di pedesaan. Mereka juga menegaskan bahwa transaksi jual-beli tanah harus mematuhi persyaratan sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mencakup kesepakatan antara semua pihak yang terlibat, kemampuan hukum untuk melakukan tindakan, keberadaan objek yang disepakati, serta kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menegaskan bahwa transaksi jual-beli dianggap terjadi antara kedua belah pihak pada saat kesepakatan harga tercapai, meskipun barang tersebut belum diserahkan atau harga belum dibayarkan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang diterbitkan oleh Pemerintah Indonesia memiliki tujuan untuk mengatur kepemilikan hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Undang-undang ini menyatakan bahwa hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan transaksi jual-beli tanah di tingkat nasional, sistem jual-beli tanah mengikuti prinsip-prinsip hukum adat.⁴

Menurut Kementerian Keuangan Republik Indonesia, dalam konteks hukum adat, pemindahan hak dalam transaksi jual-beli tanah didasarkan pada prinsip tunai, dimana pembayaran lunas sesuai dengan kesepakatan dan dilakukan secara bersamaan dengan penyerahan hak. Prinsip ini menekankan transparansi dalam proses jual-beli, di mana transaksi dilakukan secara terbuka tanpa ada hal yang disembunyikan.⁵ Sejak masa kolonial Belanda, telah terjadi beberapa permasalahan terkait transaksi jual-beli tanah di Indonesia. Salah satunya adalah konsep hukum yang memungkinkan pemberi kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa, yang dikenal sebagai kuasa mutlak. Pada waktu itu, kuasa mutlak digunakan sebagai sarana untuk mempermudah proses perjanjian jual-beli tanah. Menurut Setiawan Boen, penggunaan surat kuasa mutlak termasuk dalam domain hukum kebiasaan yang telah menjadi praktik umum dalam dunia bisnis, yang dikenal sebagai *lex mercatoria*.

Kuasa mutlak berperan sebagai perjanjian yang mengikat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, sehingga pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali wewenang yang telah diberikan kepada penerima kuasa. Namun, permasalahan mengenai kuasa mutlak ini telah timbul sejak dulu. Salah satu permasalahan tersebut adalah bahwa kuasa mutlak dapat digunakan untuk memanipulasi hak-hak pihak lain. Sebagai respons terhadap praktik penggunaan kuasa mutlak dalam transaksi jual-beli tanah, pemerintah Indonesia mengeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri (Mendagri) Nomor 14 Tahun 1982 yang melarang penggunaan kuasa mutlak sebagai sarana pemindahan hak atas tanah. Instruksi ini bertujuan untuk mencegah penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah. Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 telah dicabut oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2010 yang

³ C.S.T. Kansil dan Christine, *Modul Hukum Perdata : termasuk asas-asas hukum perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), hal. 209.

⁴ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992), hal. 9-10.

⁵ Ernanto Arisandi, “Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah”, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>, diakses 15 Juni 2024.

mengenai pencabutan peraturan perundang-undangan terkait pertanahan. Saat ini, penggunaan kuasa mutlak telah diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁶ Tindak lanjut dari permasalahan kuasa mutlak ini adalah bahwa pemerintah Indonesia telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

UUPA ini berfungsi sebagai suatu undang-undang yang mengatur mengenai perjanjian jual-beli tanah. UUPA ini juga berfungsi sebagai suatu undang-undang yang mengatur mengenai hak-hak pihak lain dalam perjanjian jual-beli tanah. Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa berdasarkan hak menguasai dari Negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2, berbagai jenis hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh individu, baik secara individu maupun bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum. Tanah mencakup permukaan bumi yang dapat diberikan dan dimiliki oleh individu, dan hak atas tanah mencakup hak atas bagian tertentu yang berada di permukaan bumi, dengan hak-hak yang diatur oleh UUPA untuk digunakan atau dimanfaatkan.⁷

Penulisan ini sangat penting untuk dikaji, dikarenakan dalam praktek, esensi konsep kuasa mutlak sering menimbulkan masalah jika dilakukan oleh penjual kepada pembeli, maupun oleh si pemberi kuasa dengan pihak yang diberi kuasa sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual-beli. Penjelasan mengenai kuasa mutlak sangat penting untuk memahami konsep, posisi hukum dalam mekanisme proses peralihan hak atas tanah. Surat kuasa umumnya dianggap sebagai surat kuasa mutlak apabila terdapat klausula yang menyatakan bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan Pasal 1813 bersamaan dengan Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Pasal-pasal ini menetapkan ketentuan tentang cara pemberian kuasa dapat berakhir. Konsekuensinya, pemberi kuasa tidak dapat lagi mencabut kuasanya tanpa persetujuan dari penerima kuasa, yang dapat memberatkan dan menimbulkan pelanggaran terhadap hak-hak pemilik tanah secara tidak langsung serta potensial menjadi penyalahgunaan hukum dalam konteks pemberian kuasa,⁸ serta peristiwa ini akan mengganggu penertiban status atas tanah dan juga penggunaan atas tanah.⁹ Tujuan dilakukannya penulisan ini adalah untuk mengetahui, memahami, serta mendeskripsikan konsep penerapan surat kuasa mutlak dalam kenyataan. Penelitian mengenai kuasa mutlak sangat penting untuk memberikan edukasi kepada masyarakat umum, para akademisi, dan praktisi hukum dalam memahami serta mengatasi permasalahan yang muncul dalam praktik sehari-hari. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang konsep ini, dapat membantu dalam menghindari potensi penyalahgunaan dan melindungi hak-hak yang adil dalam transaksi jual-beli tanah.

METODE PENELITIAN

Merujuk kepada uraian pendahuluan yang telah dipaparkan, pokok permasalahan yang akan diteliti dalam penulisan ini, yaitu Apakah konsep kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah?, dan Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa penyalahgunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah sesudah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982?. Pendekatan penelitian ini mengadopsi metode yuridis normatif, yang bermaksud untuk menyelidiki topik permasalahan secara menyeluruh dengan menganalisis prinsip-prinsip dan norma-norma hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan Indonesia.¹⁰

⁶ Ghina Rezki Putri, "Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Pengikat Perjanjian Hutang Piutang", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3 Tahun 2021, hal. 154

⁷ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2002), hal. 5.

⁸ Sudaryo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 102.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, suatu tinjauan singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 13.

Teknik pengumpulan data yang digunakan, yaitu studi kepustakaan atau studi dokumen,¹¹ yang dilakukan dengan memperoleh data sekunder terkait topik permasalahan yang diteliti, baik melalui buku-buku hukum, jurnal hukum, hasil penelitian, serta dokumen peraturan perundang-undangan dan peraturan turunannya. Beberapa Peraturan Perundang-Undangan yang dijadikan pedoman dalam penelitian ini, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri (Mendagri) Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Penelitian yuridis normatif ini juga berlandaskan pada data hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, data hukum sekunder berupa literatur-literatur hukum, teori-teori hukum, jurnal hukum, doktrin hukum, dan hasil-hasil penelitian hukum, serta data hukum tersier berupa kamus bahasa Indonesia, kamus hukum, artikel-artikel hukum, maupun segala informasi yang diperoleh dari internet bertalian dengan penelitian ini. Kemudian, bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut dianalisis dengan pendekatan analisis kualitatif.¹² Penarikan kesimpulan dari penelitian ini menggunakan penalaran induktif,¹³ yakni penarikan kesimpulan secara universal dan merumuskan pendapat berdasarkan pengamatan terhadap fakta-fakta khusus dari kasus tertentu.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Membahas mengenai kuasa tidaklah serta merta memahami konsepnya saja, perlunya pemahaman akan perbedaan definisi antara pemberian kuasa (*lastgeving*) dan kuasa (*volmacht*) itu sendiri. Pemberian kuasa (perwakilan) di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), khususnya dalam Buku III Pasal 1792 hingga Pasal 1819. Berdasarkan penjelasan dari Herlien Budiono, kuasa tidak diatur secara spesifik dalam peraturan, melainkan merupakan bagian dari pengaturan tentang pemberian kuasa. Kuasa didefinisikan sebagai tindakan hukum sepihak yang memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Definisi ini mengacu pada putusan Hoge Raad Belanda tanggal 24 Juni 1938 (HR 24 Juni 1938 NJ 19939, 337).¹⁴ Jadi, meskipun tidak diatur secara khusus, konsep kuasa dapat dipahami sebagai bagian dari pengaturan tentang pemberian kuasa dalam hukum perdata. Berbeda dengan pemberian kuasa, yang merupakan suatu persetujuan sepihak dalam pemberian kuasa, kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya ada pada satu pihak, yaitu penerima kuasa dikarenakan pemberian kuasa biasanya terjadi secara cuma-cuma, sebagaimana diatur dalam Pasal 1794 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menerjemahkan BW atau saat ini KUHPPerdata dalam Pasal 1792, tertulis “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kuasa kepada orang lain untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa.” Adapun unsur-unsur dari pemberian kuasa, yaitu sebagai berikut:¹⁵

¹¹ Studi pustaka adalah tindakan mengevaluasi tulisan-tulisan mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber yang tersebar secara luas serta menjadi bagian penting dalam penelitian hukum normatif. Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 81.

¹² Analisis kualitatif yaitu menguraikan data yang berkualitas dalam bentuk kalimat terstruktur, berurutan, tidak tumpang tindih, logis, dan selektif sehingga memudahkan dalam interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal. 127.

¹³ Adhi Kusumastuti dan Ahmad Mustamil Khoiron, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019), hal. 11.

¹⁴ Pro Justitia: *Majalah Ikatan Alumni Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan* (Bandung: Universitas Katolik Parahyangan, 1982).

¹⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 2-6.

1. Persetujuan (*consent*), untuk itu terlebih dahulu haruslah terdapat unsur dari sahnya suatu persetujuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi.

Syarat Subyektif (melekat pada para pihak yang membuat perjanjian)	Syarat Objektif (melekat pada isi perjanjian)
Kesepakatan para belah pihak yang mengikatkan dirinya	Suatu hal tertentu
Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (menurut Undang-Undang)	Suatu sebab yang halal. ¹⁶

2. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan (*power to act*) berarti memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk bertindak sesuai dengan apa yang telah disepakati atau disetujui oleh para pihak, baik secara umum maupun yang dinyatakan secara tegas melalui kata-kata. Jadi, ruang lingkup tindakan penerima kuasa **dibatasi** oleh persetujuan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa, baik yang tertuang dalam pernyataan jelas maupun yang bersifat umum. Penerima kuasa harus bertindak sesuai dengan batas-batas kewenangan yang telah diberikan kepadanya.
3. Dalam pemberian kuasa, penerima kuasa melakukan tindakan hukum atas nama dan untuk kepentingan pemberi kuasa (*on behalf of the principal*). Penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Konsekuensinya, tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa dianggap sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa. Penerima kuasa bertindak untuk dan mewakili pemberi kuasa dalam melaksanakan perbuatan hukum tertentu.
4. Kepentingan Penerima Kuasa (*interest of the agent*), meskipun penerima kuasa bertindak atas nama pemberi kuasa, ada situasi dimana kepentingan penerima kuasa juga dapat menjadi tujuan dari pemberian kuasa. Contohnya, dalam suatu kasus utang piutang, dimana debitur memberi kuasa kepada bank untuk menagih piutang sebagai jaminan atas tagihan, dengan hasilnya digunakan untuk melunasi utang debitur. Disinilah dapat terlihat bahwa penerima kuasa tidak saja memiliki kekuasaan mewakili (*vertegenwoordigingsmacht*), tetapi juga mempunyai hak mewakili (*vertegenwoordigingsrecht*).¹⁷
5. Keterbatasan dan penarikan kembali kuasa (*limitations and revocation*), kuasa yang diberikan dapat memiliki batasan-batasan tertentu, seperti waktu berlakunya atau syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi. Pemberian kuasa juga memiliki hak untuk menarik kembali kuasanya kapan saja, **kecuali** jika ada ketentuan khusus yang mengikat untuk **tidak dapat dicabut kembali** (Kuasa Mutlak).
6. *Integrerend Deel* (bagian yang tidak dapat dipisahkan), dalam beberapa kasus, pemberian kuasa merupakan bagian integral dari suatu perjanjian yang tidak dapat dipisahkan. Tanpa adanya kuasa tersebut, kepentingan penerima kuasa akan terganggu atau tidak terpenuhi sepenuhnya.

Larangan kuasa mutlak yang dimaksud ialah larangan terhadap kuasa sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah yang sekarang telah dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan

¹⁶ Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, (Yogyakarta: Pustaka Pena, 2008), hal.12-15.

¹⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 1-4.

Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁸ Jadi, larangan kuasa mutlak yang dimaksud adalah larangan terhadap penggunaan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa untuk memindahkan hak atas tanah. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah penyalahgunaan dan menjamin hak-hak pemilik tanah. Istilah “Kuasa mutlak” tidak dikenal dalam doktrin hukum umumnya, dan penggunaannya dalam konsep instruksi lebih bersifat administratif atau peraturan pemerintah, bukan dalam konteks umum hukum perdata atau hukum lainnya.¹⁹ Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dikeluarkan sebagai respon terhadap penyalahgunaan kuasa mutlak dalam ketentuan mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian yang tercantum dalam Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Pemilikan atas Tanah Hak oleh Subjek Hukum Tertentu menurut UUPA.²⁰

Kuasa mutlak digunakan dalam perjanjian jual-beli tanah untuk memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah, tetapi penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah dapat menimbulkan sengketa dan masalah-masalah hukum.²¹ Pada hakekatnya, kuasa mutlak adalah pemindahan hak penuh atas tanah kepada penerima kuasa untuk menguasai, menggunakan tanahnya, dan melakukan segala perbuatan hukum. Sebagaimana, menurut hukum pihak yang menguasai dapat melakukan haknya, seolah-olah penerima kuasa bertindak selaku pemilik yang sah atas objek bersangkutan.²² Imam Soetikno, selaku guru besar Politik Agraria Universitas Gadjah Mada menyatakan dengan tegas bahwasannya sekalipun mungkin tidak bertentangan dengan undang-undang, tetap hak kuasa mutlak seharusnya dilarang, karena menimbulkan kerugian besar terhadap masyarakat dengan penguasaan tanah oleh orang asing secara besar-besaran.²³

Tindakan penyalahgunaan kuasa mutlak ini berupa penghindaran kewajiban pajak terhadap negara saat ini, menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan adanya kuasa mutlak, dapat berdampak merugikan pemberi kuasa atas hak miliknya, karena dengan adanya kuasa mutlak dapat menguras atau menghakimi/menguasai hak atas pemilik tanah atau pemberi kuasa. Mengakibatkan, pemilik tanah atau pemberi kuasa tidak dapat menikmati haknya secara leluasa, dikarenakan tindakan yang akan diambilnya, tidak dapat berlangsung tanpa persetujuan yang diberi kuasa. Oleh karena itu, sepatutnya kuasa mutlak dapat digunakan hanya atas dasar perlindungan untuk mengikatkan diri si penjual sendiri atas tanah kepemilikannya.

Dalam praktiknya, posisi kuasa mutlak berhubungan dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah antara pembeli dan penjual. Akan tetapi, pelaksanaan sistem PPJB hanya dapat dilakukan jika syarat-syarat tertentu telah terpenuhi, termasuk status kepemilikan tanah, kesepakatan yang telah dicapai, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan infrastruktur, fasilitas umum, dan utilitas, serta tingkat pembangunan minimal sebesar 20%.²⁴ PPAT adalah seorang pejabat publik yang berwenang untuk membuat dokumen resmi terkait transaksi hukum tertentu yang berkaitan dengan kepemilikan tanah atau unit apartemen. Dalam transaksi jual-beli tanah, dokumen yang dianggap sah sebagai bukti pemindahan kepemilikan

¹⁸ Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan PPAT menolak untuk membuat akta jika: (...) d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau (...).

¹⁹ Herlien Budiono, *op.cit.*, hal. 430.

²⁰ Larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik (Pasal 21 UUPA), hak guna usaha (Pasal 30 UUPA), dan hak guna bangunan (Pasal 36 UUPA).

²¹ Djaja S. Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008), hal. 123.

²² Herlien Budiono, *loc.cit.*

²³ Tamin Halim, Skripsi: *Masalah Pemberian Kuasa Mutlak dalam Lapangan Jual Beli sebagai Suatu Penyelundupan Hukum dalam Memperoleh Tanah Pertanian*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1982), hal. 56.

²⁴ Pasal 22 ayat (3) dan (5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

tanah adalah Akta Jual Beli (AJB), walaupun Prosedur Pemindahan Hak (PPJB) juga merupakan bagian penting dari proses tersebut.²⁵

PPJB sering digunakan ketika tanah yang akan dijual belum dapat dialihkan secara langsung karena beberapa alasan, seperti masih dalam agunan atau menunggu proses pemecahan sertifikat. Meskipun, PPJB tidak wajib dilakukan, namun dapat dilakukan jika diinginkan sebelum pembuatan AJB. Meskipun, pada dasarnya PPJB tidak mengakibatkan peralihan hak kepemilikan, tetapi menurut Lampiran SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan pelengkap ketentuan PPJB,²⁶ peralihan hak atas tanah melalui PPJB diakui secara hukum jika pembeli telah **membayar** harga tanah secara penuh, telah **menguasai** objek jual-beli, dan proses dilakukan dengan **itikad baik**. Dengan demikian, jika syarat-syarat ini terpenuhi, PPJB juga menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah.

Peran Penjual dan Pembeli dalam PPJB, yaitu:

Pihak PPJB	Hak & Kewajiban	Perlindungan Hukum	Kesepakatan & Kepastian Hukum
Penjual	- Berkewajiban menyerahkan objek sesuai persyaratan PPJB dan menunjukan Surat Kuasa Mutlak, - Meminta pelunasan atas objek sesuai perjanjian.	- Akta PPJB berisi kehendak, janji, hak dan kewajiban para pihak, - Klausul mengenai jangka waktu pelaksanaan hak dan kewajiban harus dicantumkan.	Pasal 1338 KUHPdata menekankan kebebasan berkontrak dan itikad baik para pihak
Pembeli	- Menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) setelah penyerahan objek, - Menerima objeknya, - Membayar sesuai perjanjian, suatu syarat yang bersifat timbal balik.²⁷	- Memiliki hak untuk menuntut ganti rugi, jika penjual tidak memenuhi kesepakatan PPJB, - Adanya saksi, yaitu notaris.	

²⁵ Fandy, PPJB dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan, <https://www.gramedia.com/literasi/ppjb/>, diakses 15 Juni 2024.

²⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

²⁷ Arina Ratna Paramita, Yunanto, dan Dewi Hendrawati, "Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembangan Kota Semarang)", *Diponegoro Law Journal*, Volume 5, No. 3 Tahun 2016, hal. 2.

Penerima Surat Kuasa Mutlak (yang kerap disalahartikan)	- Mewakili menjual tanah milik orang lain	- Memiliki hak dapat bertindak seolah tanah tersebut miliknya, - Melakukan segala perbuatan hukum (SKM yang disalah artikan dan disalah gunakan).	- Tidak dapat menyertakan SKM dan bertindak memiliki tanah/objek serta menjualnya kepada pembeli, - PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagai respon penyalahgunaan SKM
---	---	--	---

Mekanisme Penyelesaian Sengketa Penyalahgunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Sesudah Dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982

Hakikatnya, manusia merupakan insan ciptaan Tuhan Yang Maha Esa, dimana kehadirannya di dunia ini, memerlukan bantuan dari manusia lainnya. Sejalan dengan prinsip “*Ubi societas ibi ius*”, yang berarti saat ada masyarakat maka disana terdapat hukumnya.²⁸ Bahwasanya, hukum hadir di tengah pergaulan masyarakat yang rumit untuk melindungi dan mengatur pergaulan tersebut supaya berjalan dengan damai. Interaksi sosial antara individu-individu tersebut membentuk suatu jaringan yang disebut hubungan hukum yang tak terbatas. Melalui hubungan tersebut, terkandung beraneka ragam kehendak, keinginan, dan kepentingan yang hendak dituju oleh tiap-tiap pihak. Oleh karenanya, tidak jarang kepentingan-kepentingan tersebut berseberangan satu dengan yang lainnya sehingga menimbulkan perselisihan.

Dalam konteks inilah, hukum lahir untuk menciptakan perdamaian antara kedua pihak yang bersengketa termasuk untuk mencapai tujuannya. Sebagaimana dikemukakan dalam buku berjudul “*Einführung In Die Rechtswissenschaften*” karya Gustav Radbruch, bahwasanya tersirat tiga macam nilai dalam hukum, yaitu keadilan (*gerechtigkeit*), kemanfaatan (*zweckmässigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtssicherheit*).²⁹ Namun, faktanya, hukum tidak selalu dapat memenuhi keadilan dan kepastian secara bersamaan. Hal ini, tercermin dari perspektif Aristoteles mengenai keadilan yang dikenal dengan prinsip “*Ius suum cuique tribuere*”, bahwa keadilan bukan berarti setiap individu memperoleh bagian yang sama banyak. Dikarenakan, apabila hukum hanya memprioritaskan keadilan, maka implementasi suatu peraturan-peraturan umum yang menjunjung kepastian hukum tidak akan terlaksanakan.³⁰ Dengan kata lain, hukum tidak mempunyai pilihan untuk tidak bersifat kompromi, demi melahirkan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum yang seluas-luasnya bagi setiap insan yang berkepentingan.

Peranan hukum untuk menyelaraskan kepentingan tersebut, telah mengalami berbagai rintangan. Salah satunya, yaitu mengenai penyalahgunaan kuasa mutlak dalam jual-beli tanah. Selaras dengan yang telah dipaparkan pada pendahuluan, bahwa perjanjian jual-beli merupakan perjanjian timbal balik. Munculnya, perjanjian antara pihak yang bersangkutan merupakan konsekuensi pasti dari adanya peristiwa hukum antara pihak-pihak tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut, kedua belah pihak bertindak untuk mewujudkan kata “sepakat” terkait dengan prestasi yang ingin dilaksanakan. Adanya kesepakatan inilah yang melahirkan suatu perikatan antara kedua belah pihak. Transformasi kehidupan manusia yang terus berjalan, mengakibatkan masifnya perjanjian yang lahir dalam rangka memenuhi kepentingan-kepentingan tersebut.

²⁸ I Komang Surya Wibawa, “Karakteristik Ilmu Hukum sebagai Norma Sosial dalam Menjalankan Kehidupan Bermasyarakat”, *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 4, No. 3 Tahun 2021, hal. 952.

²⁹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 19.

³⁰ Prof. Dr. Mr. L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2004), hal. 11-12.

Penyalahgunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah, kerap kali melahirkan permasalahan terkait upaya penyelundupan hukum dalam hal memperoleh tanah, bahkan hingga menimbulkan dampak hukum tertentu kepada pihak-pihak lain.³¹ Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau dikenal dengan sebutan PPJB merupakan suatu rangkaian kesepakatan antara calon penjual dengan calon pembeli yang bertekad untuk melaksanakan transaksi jual-beli atas tanah.³² Maksud dari adanya PPJB, yaitu untuk mengikat kedua belah pihak, baik calon penjual agar pada waktu yang ditetapkan, ia bersedia menjual tanahnya, begitupun dengan calon pembeli agar membeli tanah tersebut, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan sebelumnya. Pada hakikatnya, PPJB hadir dikarenakan objek jual-beli, yakni tanah belum dapat dialihkan, yang disebabkan oleh berbagai alasan, seperti pembayaran yang belum lunas, menunggu proses pemecahan sertifikat, tanah yang masih dalam agunan, dan sebagainya.³³ Maka dari itu, sebelum hak atas tanah tersebut dapat dialihkan melalui Akta Jual Beli (AJB), para pihak diharapkan dapat memenuhi segala prestasi yang telah diperjanjikan.

Salah satu contoh kasus sehubungan dengan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah, yaitu mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Nomor 32 tanggal 23 Januari 2015 (PPJB No. 32) disertai dengan Kuasa untuk Menjual (Akta No. 33) yang menyertakan beberapa pihak, terkait tanah dengan luas sekitar 1.106 m². Penggugat selaku pemilik tanah menduga adanya indikasi penyelundupan hukum, dikarenakan klausul dalam Pasal 10 PPJB No. 32 menyatakan bahwa Akta No. 33 tersebut merupakan sebuah kuasa yang tidak akan/tidak dapat dicabut atau tidak dapat dibatalkan.³⁴ Dugaan tersebut, diajukan secara tertulis oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang kemudian ditolak seluruhnya oleh Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan beberapa pertimbangan, dan kemudian putusan tersebut dikuatkan kembali pada tingkat banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 256/PDT/2018/PT.DKI. Peralihan hak atas tanah dengan PPJB No. 32 dan Akta No. 33 dinyatakan sah oleh hakim, dikarenakan Penggugat tidak berhasil membuktikan adanya indikasi penipuan maupun paksaan yang dilakukan oleh Tergugat I, sebagaimana yang dipaparkan dalam permohonannya. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1865 KUHPerdata,³⁵ dimana terkandung pengertian bahwa siapa yang menggugat, dialah yang wajib membuktikannya atau dikenal sebagai *“Actori In Cumbit Probatio”*.³⁶

Kehadiran akta kuasa mutlak tersebut, dapat dipandang sebagai satu kesatuan yang mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu PPJB No. 32, hal ini pun menjadi pertimbangan hakim bahwa selama transaksi telah dijalankan dengan itikad baik dan akta kuasa mutlak tidak berdiri sendiri, serta tidak disubstitusikan, maka pembuatan Akta No. 33 tetap sah. Selaras dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, bahwa perjanjian yang lahir dari kesepakatan kedua belah pihak didasarkan pada itikad baik untuk melakukan suatu prestasi tertentu. Pengertian itikad baik disini, merujuk pada kesediaan para pihak untuk melaksanakan prestasi yang disetujui tanpa melanggar

³¹ Vindria Shafa Clarissha dan Fifiana Wisnaeni, “Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah”, *Jurnal Legal Standing*, Vol. 7 No. 2 Tahun 2023, hal. 370.

³² Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³³ Sri Mustika Weni, Skripsi: *Pemberian Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang dikaitkan dengan Instruksi Menteri dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, (Indralaya, Universitas Sriwijaya, 2020), hal. 3-4.

³⁴ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., hal. 10.

³⁵ Pasal 1865 KUHPerdata bahwa setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

³⁶ Makmur Jaya Yahya, “Asas Actori In Cumbit Probatio dalam Hukum Acara Perdata”, <https://www.makmurjayayahya.com/2023/11/asas-actori-in-cumbit-probatio-dalam.html>, diakses 14 Juni 2024.

keputusan dan keadilan yang berlaku dalam masyarakat.³⁷ Oleh karenanya, sepanjang perjanjian yang telah disepakati tersebut, dijalankan dengan beritikad baik, maka kuasa yang mengikuti perjanjian pokok tetap sah. Perlu dipahami, bahwa peralihan hak atas tanah, seperti pada kasus diatas, baru akan berpindah ketika para pihak telah memenuhi prestasi yang disepakati, kemudian membentuk dan membubuhkan tanda tangan pada Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka dari itu, hakim menimbang bahwa terkait kuasa mutlak, karena transaksi atas tanah telah dijalankan oleh Tergugat/Pembeli kepada Penggugat sehingga ketika pembayaran terjadi, tanah itu telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat/Pembeli.³⁸

Kasus lain yang juga berkaitan dengan kuasa mutlak mengenai perjanjian jual-beli tanah, yaitu pembuatan Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 2 Februari 2005 (Akta No. 7) dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Nomor 8 (PPJB No. 8). Konflik ini, timbul dikarenakan Tergugat/Pemohon Kasasi menjaminkan 2 (dua) Sertifikat Hak Milik ruko miliknya di bank, sebab ia mengalami kredit macet terhadap bank tersebut. Tergugat/Pemohon Kasasi meminta bantuan kepada Penggugat/Termohon Kasasi untuk menyelesaikan permasalahan kredit tersebut, yang notabeneanya Tergugat/Pemohon Kasasi pun memiliki hutang terhadap Penggugat/Termohon Kasasi. Hingga akhirnya, terciptalah sebuah kesepakatan di antara Tergugat/Pemohon Kasasi dengan Penggugat/Termohon Kasasi, dimana Tergugat/Pemohon Kasasi memberikan surat kuasa kepada Penggugat untuk **MENGURUS** segala sesuatu mengenai kredit terhadap bank yang bersangkutan dan membuat Akta Pengikatan Jual Beli terhadap 2 (dua) unit ruko yang dijadikan jaminan tersebut.³⁹ Permasalahan mengenai Kuasa Mutlak dalam Akta No. 7 tidak pernah dibicarakan sama sekali oleh pihak Penggugat/Termohon Kasasi dengan Tergugat/Pemohon Kasasi sehingga kuasa mutlak tersebut juga terindikasi sebagai sebuah penyelundupan terhadap hukum.

Melalui pengajuan Kasasi tersebut, Mahkamah Agung mempertimbangkan beberapa hal berikut, untuk kemudian Permohonan Kasasi Tergugat dikabulkan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 524 K/Pdt/2010:

1. Kuasa mutlak tersebut bertentangan dengan hukum, karena pemberi kuasa berada pada posisi yang lemah,
2. Surat Kuasa tanggal 2 Februari 2005 (Akta No. 7) yang menjadi fondasi perhubungan hukum antara Penggugat/Termohon Kasasi dan Tergugat/Pemohon Kasasi nyatanya merupakan surat kuasa mutlak atau pemberian kuasa penuh atas tanah, yang bertentangan dengan Pasal 1813 KUHPerdara dan dilarang oleh Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982,
3. Larangan mengesahkan surat kuasa mutlak pun telah dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1991 K/PDT/1994 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3332 K/PDT/1994, dengan mempertimbangkan bahwa surat kuasa mutlak tersebut mengandung penyelewengan terhadap hak Tergugat/Pemohon Kasasi yang ekonominya lemah dan melanggar asas kebebasan berkontrak,
4. Suatu hutang piutang tidak dapat dikompensasikan dengan pembuatan surat kuasa mutlak yang memberi kuasa kepada kreditur untuk bertindak atas nama debitur yang bertujuan menjual barang-barang milik debitur,
5. Bahwa, bila debitur lalai membayar hutangnya, maka kreditur dapat menuntut agar barang milik debitur disita dan dijual dengan cara lelang untuk membayar hutang-hutangnya kepada kreditur.⁴⁰

³⁷ Prof. Subekti, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal. 139.

³⁸ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., hal. 116.

³⁹ Putusan Mahkamah Agung Nomor: 524 K/Pdt/2010., hal. 2.

⁴⁰ *Ibid.* hal. 14.

Mengacu pada kedua putusan diatas, dimana terdapat satu putusan menolak permohonan Banding dari Penggugat (Pemilik Tanah) dan satu putusan mengabulkan permohonan Kasasi dari Tergugat (Pemilik Tanah), hakim dalam mengadili perkara-perkara penyalahgunaan kuasa mutlak tersebut berporos pada hal-hal berikut ini:

1. Kehadiran surat kuasa mutlak adalah murni mengikuti Perjanjian Pokok Jual Beli tanah (PPJB), sehingga surat kuasa mutlak sah selama tidak berdiri sendiri. Kuasa mutlak akan bertentangan dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 apabila pembuatan kuasa tersebut bertujuan mengalihkan kuasa penuh atas tanah dan bukan merupakan unsur yang melekat terhadap perjanjian pokok,
2. Kuasa mutlak tetap sah sepanjang para pihak telah menjalankan prestasi dengan beritikad baik atau dengan kata lain kewajiban yang disepakati telah terpenuhi. Akan tetapi, kuasa mutlak menjadi terlarang bila didalamnya terkandung unsur penyelewengan terhadap hak pemilik tanah yang secara ekonomi sedang lemah,
3. Suatu surat kuasa mutlak yang dibuat perlu didasarkan sebuah asas kebebasan, dimana para pihak mengikatkan dirinya secara sadar, disertai suatu penentuan prestasi yang diperjanjikan kedua belah pihak sebelum kuasa mutlak tersebut dapat berlaku,
4. Bahwa Hukum memberikan pemilik tanah sebuah hak dalam hal memperjuangkan apa yang semestinya menjadi miliknya atas tanah, tetapi ia pun diwajibkan membuktikan sendiri terkait indikasi pelanggaran terhadap hak tersebut,
5. Dalam hal terjadi hutang piutang, kreditur tidak diperbolehkan mengalihkan pemenuhannya dengan pembuatan surat kuasa mutlak, namun kreditur dapat meminta bantuan Hakim untuk menyita barang milik debitur yang nantinya dijual dan hasil penjualan tersebut dimanfaatkan untuk membayar hutang debitur.

Setelah diresmikannya, Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, pemberian kuasa mutlak terkait tanah tidak lagi diizinkan, sebab kuasa mutlak kerap kali diartikan sebagai kuasa peralihan hak atas tanah. Larangan ini juga tercantum dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tetapi Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut telah dicabut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pertanahan. Kendati demikian, Instruksi Mendagri hingga saat ini masih dijadikan pedoman pelarangan kuasa mutlak dalam beberapa perkara.⁴¹ Namun, keberadaan Instruksi Mendagri nyatanya belum dapat menjangkau permasalahan penyalahgunaan kuasa mutlak secara menyeluruh dalam perjanjian jual-beli, karena Instruksi Mendagri hanya membatasi camat, kepala desa, atau pejabat setingkatnya untuk menghasilkan atau memvalidasi surat kuasa mutlak, serta melarang pejabat agraria untuk memproses pengesahan status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bukti pemindahan hak atas tanah.⁴² Meskipun, tidak dapat dipungkiri bahwasanya kehadiran Instruksi Mendagri tersebut telah memberikan gambaran mengenai konsep kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah, tetapi penyelesaian sengketa kuasa mutlak akan lebih memberikan sebuah kepastian hukum apabila kuasa mutlak diatur secara tersendiri dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, maksud dari kuasa mutlak yang bertujuan memberikan payung hukum bagi para pihak yang sedang mengadakan perjanjian, terutama bagi pihak pembeli yang telah beritikad baik dalam melaksanakan prestasinya (membayar sesuai

⁴¹ Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, "Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat oleh Notaris", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 2 Tahun 2018, hal. 9-10.

⁴² Prasetyono, Skripsi: *Pemindahan Hak Atas Tanah dengan Kuasa Mutlak Setelah Berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, Permasalah dan Penyelesaian*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 1986), hal. 39.

kesepakatan) dapat terwujudkan, dan kepastian hukum terhadap perjanjian tersebut juga dapat terlaksana tanpa adanya indikasi konflik tertentu.⁴³

KESIMPULAN

Sehubungan dengan hasil penelitian yang telah rampung, bahwasanya kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah adalah sah, sepanjang tidak berdiri sendiri atau dengan kata lain mengikuti perjanjian pokoknya (PPJB), dan bukan berupa pemindahan hak penuh atas tanah yang terlepas dari perjanjian pokok (PPJB). Pemahaman mengenai kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perlu diperjelas kepada para pihak yang bersangkutan sehingga dalam upaya mencegah terjadinya penyalahgunaan kuasa tersebut, diperlukan pencantuman klausul mengenai “Kuasa menjual yang dimaksud, hanya berlaku apabila kewajiban yang bersangkutan telah terpenuhi”. Adapun, eksistensi pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah perlu dipertahankan, sepanjang maksud dan kepentingan dibentuknya kuasa tersebut, sesuai dengan kepentingan nasional dan fungsi sosial. Setelah hadirnya, Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 pun menunjukkan bahwa Indonesia memerlukan pengaturan secara menyeluruh mengenai kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah. Mengingat, Indonesia sebagai negara kesatuan yang kaya akan suku, budaya, dan ras sehingga untuk mendamaikan setiap perselisihan yang mungkin timbul terhadap hak atas tanah, diperlukan pengaturan secara menyeluruh dalam suatu Peraturan-undangan.

SARAN

Penyalahgunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah telah menjadi suatu masalah yang cukup sering dihadapi dalam praktik hukum. Adapun, saran Penulis dalam mengatasi persoalan ini, yaitu dengan cara:

1. Pemerintah harus meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian maupun transaksi jual-beli,
2. Peraturan pemerintah, Peraturan Perundang-undangan diharapkan dapat diterapkan dengan tegas dan jelas sehingga dapat mengatasi permasalahan penyalahgunaan kuasa mutlak,
3. Diharapkan pemberian kuasa mutlak harus hati-hati, dengan disertai PPJB dan dokumen-dokumen yang sah.
4. Penerima kuasa harus memastikan bahwa pemberian kuasa mutlak tidak digunakan untuk tujuan yang tidak sah,
5. Pemerintah harus aktif dalam meningkatkan pengawasan terhadap transaksi/perjanjian jual-beli tanah untuk mencegah penyalahgunaan kuasa yang merugikan masyarakat serta negara, dan juga masyarakat diharapkan mengetahui seluk-beluk perjanjian yang mereka adakan dengan baik dan benar sebelum diadakan kesepakatan sehingga tidak menimbulkan kerugian dan permasalahan hukum.

⁴³ Nasya Agustyna Rahmaesa, dan Winanto Wiryomartani, “Perjanjian Pengikatan Jual beli Lunas dan Kuasa Menjual Tanah sebagai Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli”, *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9, No. 6 Tahun 2022, hal. 3189-3190.

REFERENSI

- Apeldoorn, L. J. Van. (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*. PT Pradnya Paramita.
- Arisandi, Ernanto. (2022, 27 Mei). *Asas Tunai dan Terang dalam Jual Beli Tanah*. Diakses 15 Juni 2024, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>.
- Budiono, Herlien. (2012). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Clarisssha, Vindria Shafa., dan Fifiana Wisnaeni. Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah. *Jurnal Legal Standing*, 7(2), 368-377.
- Fuady, Munir. (2014). *Konsep Hukum Perdata*. PT Raja Grafindo Persada.
- Ghafur, Jamaludin. (2018, 24 Januari). *Hukum Eropa Kontinental (Civil Law System): Indonesia Darurat Peraturan*. Diakses 14 Juni 2024, <https://law.uui.ac.id/blog/tag/hukum-eropa-kontinental-civil-law-system/>.
- Halim, Tamin. (1982). *Masalah Pemberian Kuasa Mutlak dalam Lapangan Jual Beli sebagai Suatu Penyelundupan Hukum dalam Memperoleh Tanah Pertanian*. Skripsi, Universitas Airlangga.
- Harsono, Boedi. (2002). *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang *Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Berita Negara Tahun 2021 Nomor 953.
- Indonesia. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang *Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*. Berita Negara Tahun 2019 Nomor 777.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang *Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6624. Sekretariat Kabinet. Jakarta.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Sekretariat Kabinet. Jakarta.
- Indonesia. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang *Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang *Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah* sebagaimana telah dicabut dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2010 tentang *Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan mengenai Pertanahan*.
- Kansil, C.S.T., dan Christine. (2004). *Modul Hukum Perdata: termasuk asas-asas hukum perdata*. PT Pradnya Paramita.
- Kusumastuti, Adhi., dan Ahmad Mustamil Khoiron. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif*. Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo.
- Meliala, Djaja S. (2008). *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Nuansa Aulia.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti.

- Paramita, Arina Ratna., Yunanto, dan Dewi Hendrawati. Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembangan Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 5(3), 1-12.
- Prasetijono. (1986). *Pemindahan Hak Atas Tanah dengan Kuasa Mutlak Setelah Berlakunya Instruksi Menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1982, Permasalahan dan Penyelesaian*. Skripsi, Universitas Airlangga.
- Prayudi, Guse. (2008). *Seluk Beluk Perjanjian*. Pustaka Pena.
- Putri, Ghina Rezki. (2021). Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak sebagai Pengikat Perjanjian Hutang Piutang. *Indonesian Notary*, 3(3), 154-176.
- Putusan Mahkamah Agung, Tanggal 20 April 2011 No. 524 K/Pdt/2010.
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Tanggal 31 Agustus 2017 No. 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.
- Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta, Tanggal 28 Juni 2018 No. 256/PDT/2018/PT.DKI.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Rahmaesa, Nasya Agustyna., dan Winanto Wiryomartani. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Kuasa Menjual Tanah sebagai Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli. *Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(6), 3187-3198.
- Soekanto, Soerjono., dan Sri Mamudji. (2003). *Penelitian Hukum Normatif, suatu tinjauan singkat*. Raja Grafindo Persada.
- Soimin, Sudaryo. (1994). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. (2009). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita.
- Vania, Clara., dan Gunawan Djajaputra. Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Hukum Adigama*, 1(2), 1-23.
- Wargakusumah, Hasan. (1992). *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*. Gramedia Pustaka Utama.
- Weni, Sri Mustika. (2020). *Pemberian Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang dikaitkan dengan Instruksi Menteri dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*. Skripsi, Universitas Sriwijaya.
- Wibawa, I Komang Surya. Karakteristik Ilmu Hukum sebagai Norma Sosial dalam Menjalankan Kehidupan Bermasyarakat. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 4(3), 951-958.