

KEKUATAN PEMBUKTIAN SURAT KUASA MUTLAK DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Nomor 69/PDT/G/2018/PN.BNA)

Isnanto Wira Utama[✉]

Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

Lego Karjoko

Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

Hari Purwadi

Universitas Sebelas Maret Surakarta, Indonesia

[✉]Corresponding Address: wiraisnanto212@gmail.com

Article Info

Keywords:

Pembuktian Surat Kuasa;
Kuasa Menjual; Akta Jual
Beli; Hak atas Tanah

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah Menggunakan surat kuasa mutlak dan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat umum yakni pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam putusan pengadilan negeri nomor 69/Pdt/G/2018/PN. Bna. Penelitian ini bersifat yuridis normatif, yang berbentuk analisis dan perspektif yaitu putusan Pengadilan, dan sistematika hukum. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat Disimpulkan bahwa surat kuasa mutlak dan akta jual beli hak atas tanah dalam putusan pengadilan Negeri nomor 69/Pdt/G/2018/PN. Bna. tidak sah dan dibatalkan oleh hakim karena dalam instruksi Menteri dalam negeri nomor 14 tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai Pemindahan hak atas tanah dan peraturan pemerintah nomor: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, surat kuasa dilarang penggunaannya sebagai dasar pemindahan hak atas tanah dan Pejabat Pembuat akta tanah wajib menolak jika ada permintaan pemindahan hak atas tanah menggunakan Surat kuasa mutlak namun sebagai seorang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seharusnya Mengetahui bahwa perbuatan tersebut tidak diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di indonesia.

Abstract

The purpose of this study was to determine the validity of the sale and purchase of land rights using an absolute power of attorney and a deed of sale and purchase made by a public official, namely the land deed official (PPAT) in the district court decision number 69/Pdt/G/2018/PN. Bna. This research is normative juridical, in the form of analysis and perspective, namely court decisions, and legal systematics. Based on the results of the research and discussion, it can be concluded that the absolute power of attorney and the deed of sale and purchase of land rights in the District Court decision number 69/Pdt/G/2018/PN. Bna. invalid and canceled by the judge because in the instruction of the Minister of Home Affairs number 14 of 1982 concerning

the prohibition of the use of absolute power as a transfer of land rights and government regulation number: 24 of 1997 concerning land registration, power of attorney is prohibited from being used as a basis for transferring land rights and officials The land deed maker is obliged to refuse if there is a request for transfer of land rights using an absolute power of attorney, but as a land certificate maker official (PPAT) he should know that this act is not allowed by the laws and regulations in force in Indonesia.

PENDAHULUAN

Pembuktian dalam proses peradilan perdata ialah, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim, cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*)(Swantoro et al., 2017). M. Yahya Harahap menjelaskan bahwa “Dari diri dan sanubari hakim, tidak dituntut keyakinan. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.”(Kobis, 2017; Tampanguma, 2022).

Pembuktian perkara perdata penting sekali sehingga penilaian hakim terhadap alat-alat bukti, akan berkaitan erat dengan ketentuan pembuktian berdasarkan alat-alat bukti yang ada dan/atau yang diajukan. Menurut Achmad Ali dan Wiwie Heryani, ada lima jenis kekuatan pembuktian atau daya bukti dari alat-alat bukti, yaitu 1) kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap (*volledig bewijskracht*); 2) Kekuatan pembuktian yang lemah, yang tidak lengkap (*onvolledig bewijskracht*); 3) Kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijskracht*); 4) Kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*); dan 5) Kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*)(Kobis, 2017; Tampanguma, 2022).

Contoh dari kekuatan pembuktian sempurna akta, kekuatan pembuktian ini bilamana akta tersebut digunakan sebagai alat bukti dan akta ini mempunyai perjanjian jual beli, pihak penggugat berhasil membuktikan akta tersebut bahwa benar ada perjanjian jual beli, antara penggugat dan tergugat(Ginting, 2019).

Tanah adalah sebagai sumber kehidupan, sumber kekuasaan dan sumber kesejahteraan. Menyadari kedudukannya yang strategis, maka dalam politik hukum pertanahan Indonesia, negara berperan sebagai satu-satunya organisasi kekuasaan yang memiliki hak untuk mengatur peruntukannya. Peran tersebut selanjutnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat melalui 1) Pengaturan hubungan hukum antara orang dengan tanah; 2) Mengatur perbuatan hukum antara orang terhadap tanah, dan 3) Perencanaan persediaan peruntukan dan penggunaan tanah bagi kepentingan umum(Pamungkas & Harun, 2018).

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain(Habibi et al., 2020; Suparman, 2017; Yunita, 2022). Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggu naan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah(Tiara, 2016).

Hak penguasaan atas tanah merupakan suatu hubungan hukum yang konkret(Sari, 2020), jika telah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Hak penguasaan atas tanah tersebut diperlukan pemindahan hak atau *juridische levering*(Ardianti & Handayani, 2018). Beralihnya hak atas tanah berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat(Murni, 2020). Beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat terjadi karena hukum

dengan cara meninggalnya pemegang hak(Kusuma et al., 2020). Sedangkan, pemindahan hak terjadi dikarenakan pemegang hak yang bersangkutan dengan sengaja mengalihkan haknya tersebut kepada pihak lain. Peralihan hak tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbrens*, dan hibah wasiat (Kurniati et al., 2022; Prayitno & Permadi, 2021) atau Peralihan hak dalam kasus ini ialah dengan cara jual beli.

Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pada pasal 37 dijelaskan bahwa akta jual beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. akta jual beli dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan. Dalam KUHPerdata Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Jual beli berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 disebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk

membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan hal tersebut para pihak yang berkepentingan diharapkan untuk didahului dengan mengadakan perjanjian. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat(Amin, 2018; Erlina, 2019; Prayitno & Permadi, 2021; Yuliska, 2020).

Kuasa pada umumnya diberikan untuk hal-hal yang bersifat pengurusan(Satyawinedhar et al., 2021), termasuk dalam hal ini diberikan dari seorang atasan kepada seorang bawahan dalam hubungan kerja. Namun, kuasa dapat juga diberikan sebagai bagian dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu(Jafar, 2020). Jika pemberian kuasa diberikan sebagai bagian dari perjanjian, surat kuasa yang mengatur pemberian kuasa harus ditandatangani oleh pemberi dan penerima kuasa. Pemberian kuasa berbentuk perjanjian sepihak, penerima kuasa tidak perlu menandatangani surat kuasa. Namun, jika dibuat sebagai perjanjian timbal balik, penerima kuasa wajib menandatangani surat kuasa, sebagaimana perjanjian pada umumnya. Dalam hal pencabutan surat kuasa, pemberian kuasa yang berbentuk perjanjian sepihak dapat dilakukan pencabutan kuasa secara sepihak dapat dilakukan pencabutan kuasa dengan cara sepihak. Namun, jika pemberian kuasa tersebut bersifat timbal-balik, surat kuasa yang telah dibuat tidak bisa ditarik secara sepihak, serta berlaku pembayaran ganti rugi dan bunga(Wicaksono, 2009).

Dewasa ini, berkaitan dengan hal tersebut dalam studi putusan kasus pengadilan negeri nomor 69/Pdt/G/2018/PN. Bna. penggunaan surat kuasa mutlak dijadikan sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh tergugat bersama pejabat pembuat akta tanah diperoleh dengan melalui cara yang tidak dapat dibenarkan, melalui surat kuasa menjual tersebut tergugat sebagai penerima kuasa dari penggugat telah membeli sendiri sertipikat hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan oleh

penggugat yang dititipkan kepada pejabat pembuat akta tanah dalam putusan tersebut, oleh karena itu perbuatan hukum tersebut merupakan sah atau tidak menurut hakim perbuatan hukum tersebut sehingga objek jaminan dapat dikembalikan kepada pemilik yang sah yakni penggugat.

Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli hak atas tanah Menggunakan surat kuasa mutlak dan akta jual beli yang dibuat oleh pejabat umum yakni pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam putusan pengadilan negeri nomor 69/Pdt/G/2018/PN. Bna

METODE PELAKSANAAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. pada penelitian ini berdasarkan Peter Mahmud Mazuki, penelitian hukum dilakukan untuk memberikan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai presepsi dalam menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. oleh sebab itu penelitian hukum ialah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, juga doktrin-doktrin hukum. Penelitian hukum normatif disebut pula sebagai penelitian doktrinal. Penelitian dengan menyampaikan penilaian dan keputusan hukum yang telah terjadi sesuai dengan norma hukum. Metode penelitian aturan ini menggunakan pendekatan case approach (pendekatan kasus) untuk menelaah mengenai Putusan nomor 69/Pdt/G/2018/PN/Bna.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor: 69/PDT/G/2018/PN.BNA. menerangkan bahwa penggugat mempunyai hutang kepada tergugat kemudian tergugat berinisiatif membuat perjanjian hutang piutang dihadapan notaris dan ppat tanpa sepengetahuan penggugat dengan jaminan

sebuah sertifikat tanah milik penggugat, kuasa menjual muncul karena permintaan dari tergugat kepada notaris. maksud dan tujuan dari tergugat adalah untuk memindahkan hak atas tanah dari penggugat kepada tergugat sehingga tanah yang menjadi objek jaminan dari perjanjian hutang piutang menjadi milik dari tergugat tanpa sepengetahuan dari pihak penggugat sebagai pemilik hak atas tanah.

Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor: 02 yang dibuat oleh notaris, kemudian Tergugat telah membuat Akta Jual Beli dimana Tergugat telah membeli sendiri tanah Milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai pemilik yang sah tanah Objek Perkara, dengan cara membuat Akta Jual Beli Nomor: 29/2016 tanggal 09-08-2016 pada Tergugat Notaris di Banda Aceh tanpa kehadiran Penggugat di hadapan Tergugat, dan pada saat pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat, Penggugat tidak pernah memberikan bukti Pajak Bumi dan bangunan selama 5 tahun terakhir, yang seharusnya bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan 5 Tahun terakhir menjadi syarat dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah, oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor: 29/2016 tanggal 09-08-2016 yang dibuat pada Tergugat berdasarkan Kuasa Menjual yang tidak sah merupakan Akta Jual Beli yang cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

peralihan hak atas tanah yang didasarkan surat kuasa mutlak dalam kasus ini adalah tidak sah karena didasarkan pada perbuatan dari tergugat yang tidak dapat dibenarkan oleh hukum yang berlaku di Indonesia. didalam prakteknya proses peralihan hak atas tanah yang baik dan benar adalah pihak penggugat dan pihak tergugat harus membuat perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu karena peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah harus menggunakan akta jual beli yang dibuat di hadapan pejabat umum yakni pejabat pembuat akta tanah (PPAT) selain itu pejabat lainnya seperti camat dengan surat perjanjian dibawah tangan.

menurut keterangan dari saksi ahli dalam kasus putusan tersebut, saksi menerangkan

bahwa Surat kuasa boleh digunakan dalam peralihan hak atas tanah, namun tidak boleh kuasa mutlak, sebab penggunaan kuasa mutlak maka tidak membayar BPHTB, maka ada hak-hak Negara yang dikurangkan. Kuasa mutlak bisa dicegah, tidak serta merta membuat sertifikat baru. Sedangkan untuk pengecualian kuasa mutlak boleh dilakukan pada kredit perbankan; Bahwa Yang memegang atau menguasai barang jaminan hutang tidak boleh menjual barang jaminan tersebut, Bank boleh menggunakan kuasa mutlak karena adanya pengakuan hutang, ada irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa Mengenai balik nama sertifikat maka dalam pembuatan akta tersebut berdasarkan Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Bukti tulisan atau surat menurut Pasal 1866 ayat (1) KUHPerdara ditempatkan pada tempat teratas, yang sekaligus menjelaskan pentingnya bukti tulisan dalam pembuktian perkara perdata dan bukti tulisan itu sendiri pada dasarnya sudah menjadi alat bukti. Achmad Ali dan Wiwie Heryani, menjelaskan, alat bukti itu adalah sesuatu yang sebelum diajukan ke persidangan, memang sudah berfungsi sebagai alat bukti. Sebagai contoh, akta notaris, walaupun belum diajukan ke muka persidangan, sudah merupakan bukti. Menurut M. Yahya Harahap, fungsi tulisan atau akta dari segi hukum pembuktian, ialah 1) Berfungsi sebagai formalitas kausa; 2) Berfungsi sebagai alat bukti; dan 3) Fungsi robationis kausa.

Fungsi tulisan atau suatu akta sebagai formalitas kausa ialah sebagai syarat atas keabsahan suatu tindakan hukum yang dilakukan. Apabila perbuatan atau tindakan hukum yang dilakukan tidak sesuai dengan surat atau akta, tindakan itu menurut hukum tidak sah, karena tidak memenuhi formalitas kausa (causa). Terdapat beberapa tindakan

atau perbuatan hukum yang menjadikan surat atau akta sebagai syarat pokok keabsahannya.

Pembahasan tentang kekuatan mengikatnya alat bukti tulisan atau surat, akan bermula dari Akta Otentik itu sendiri. Habib Adji menerangkan, arti kata otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan pasal 1881 BW, kekuatan pembuktian dari surat-surat yang bukan akta adalah sepenuhnya di tangan hakim untuk mempertimbangkan, sedangkan, kekuatan pembuktian dari Salinan akta asalkan sesuai dengan aslinya adalah mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta aslinya. tidak semua alat bukti surat mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, misalnya surat-surat biasa yang dinamakan surat dibawah tangan, suatu perjanjian yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang berwenang membuatnya, seperti akta jaminana fidusia, akta perseroan terbatas, akta pembagian warisan yang dibuat dihadapan pejabat notaris sehingga disebut sebagai akta autentik, namun pada kenyataannya didalam hubungan hukum masyarakat, hubungan hukum yang tertuang dalam bentuk surat seperti jual beli tanah merupakan praktik yang lazim di masyarakat, proses yang sederhana cukup hanya disaksikan oleh beberapa orang dan diberitahukan kepala desa, sehingga kekuatan pembuktiannya lemah apabila timbul sengketa dipengadilan.

Perlu diketahui dari sekian alat-alat bukti yang telah ditentukan dalam hukum acara perdata alat bukti yang paling utama adalah alat bukti surat, terlebih menyangkut hak kepemilikan, hak penguasaan terhadap suatu benda dan prjanjian perikatan, olrh sebab itu hakim mendahulukan untuk mendapatkan alat bukti tertulis terlebih dahulu dari pada alat bukti lainnya.

Kekuatan Pembuktian Mengenai alat bukti surat kuasa termasuk dalam alat bukti tertulis pengaturannya terdapat dalam Pasal

138, 165, 167 HIR, Stbl 1867 Nomor 29. Yang dimaksud alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta, selanjutnya Akta itu sendiri terdiri dari Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan, sehingga dengan demikian dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu 1) akta otentik; 2) akta di bawah tangan; dan 3) surat bukan akta.

Menurut A Pitlo, akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo, mengatakan bahwa akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan sebagai akta, maka surat harus ditandatangani, hal itu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1869 KUH Perdata. Adapun fungsi dari tanda tangan dalam suatu akta adalah untuk memudahkan indentifikasi guna membedakan antara akta yang dibuat oleh seseorang dengan yang dibuat orang lainnya. Sebagaimana disebutkan di atas bahwa menurut bentuknya akta terdiri dari Akta Otentik dan akta dibawah tangan. Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentin. Surat pernyataan dibuat dengan maksud untuk memberikan keterangan tentang suatu hal yang penting. Ada 4 (empat) macam surat pernyataan, yaitu 1) surat pernyataan diri; 2) Hutang; 3) Kesanggupan; dan 4) Kerja.

Surat pernyataan juga memiliki fungsi umum yang ditujukan untuk Pihak Pembuat, Pihak Penerima, dan juga Pihak yang

dinyatakan dalam Surat Pernyataan. Secara hukum, surat pernyataan hanya akan memiliki kekuatan mengikat secara hukum dan kekuatan pembuktian setara dengan akta autentik jika diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepada orang yang menandatangani. Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdata yang menyatakan:

“Jika seseorang memungkiri tulisan atau tandatangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.” Sebagaimana putusan Mahkamah Agung No. 3901K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 menyatakan:

“Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa atau tidak dapat disamakan dengan kesaksian”

Oleh karena itu, Surat pernyataan kuat menjadi bukti apabila diakui oleh orang yang membuat pernyataan dan berdasarkan keterangan/penjelasan dalam persidangan terkait surat pernyataan tersebut. Namun menurut saya, tidak seharusnya surat pernyataan tersebut dianggap menjadi kertas yang kosong jika tanpa adanya pengakuan atau pemeriksaan di pengadilan. Karena pada dasarnya, surat pernyataan tersebut dapat dibuat menjadi bukti permulaan atau bukti tambahan dalam proses pembuktian dalam perdata atau pidana.

Pemberian kuasa Pasal 1792 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain. yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dalam Pasal 1793 KUHPerdata dijelaskan lebih lanjut bahwa:” Kuasa dapat diberikan dengan suatu akta umum, suatu

surat di bawah tangan dan dengan lisan” Sehubungan dengan hal tersebut bahwa dalam pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, untuk seluruh kepentingan pemberi kuasa.

Kuasa Mutlak Yang Diperbolehkan Untuk menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut secara sepihak pada satu sisi, serta hak penerima kuasa untuk melepas secara sepihak disisilain, lalu lintas pergaulan hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak. Perjanjian kuasa seperti ini, diberi judul "kuasa mutlak", yang memuat klausul 1) kuasa mutlak tidak dapat mencabut kembali untuk diberikan kepada penerima kuasa; 2) Meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa.

Kedua bentuk klausul di atas merupakan ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak. Klausul itu mengesampingkan Pasal 1813 kitab undang-undang hukum perdata, sehingga ada yang berpendapat, persetujuan kuasa mutlak bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, pendapat itu dikesampingkan dalam praktik peradilan yang membenarkan persetujuan yang demikian. Diperbolehkannya membuat persetujuan kuasa mutlak, bertitik tolak dari prinsip kebebasan berkontrak (freedom of contract) yang digariskan Pasal 1338 KUHPperdata. Asas ini menegaskan, para pihak bebas mengatur kesepakatan yang mereka kehendaki, selama hal itu tidak bertentangan dengan Pasal 1337 kitab undang-undang hukum perdata, yaitu persetujuan itu tidak mengandung hal yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Pendapat dan pendirian itu, dipedomani yurisprudensi. Salah satu diantaranya, adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3604 K/Pdt/1985. Putusan ini merupakan penegasan ulang atas pertimbangan hukum yang dikemukakan dalam Putusan

Mahkamah Agung Nomor: 731/K/Sip/1975, yang antara lain menyatakan.

Surat kuasa mutlak, tidak dijumpai aturannya dalam KUHPperdata. Namun demikian, yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, atau disebut juga perpetual and usual or customary condition.

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 731/K/Sip/1975 telah menegaskan ketentuan Pasal 1813 KUHPperdata, tidak bersifat limitatif dan juga tidak bersifat mengikat. Oleh karena itu, jika para pihak dalam perjanjian menghendaki, dapat disepakati agar pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali. Pendirian ini didasarkan pada doktrin bahwa pasal-pasal hukum perjanjian adalah hukum yang bersifat mengatur (additional law). Begitu juga meninggalnya pemberi kuasa dikaitkan dengan surat kuasa mutlak, telah diterima pendapatnya di Indonesia sebagai sesuatu yang telah bestendig, sehingga dianggap tidak bertentangan dengan Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUHPperdata.

Kuasa mutlak yang dilarang perlu diingat, tidak semua urusan dapat dilakukan kuasa mutlak, terdapat larangan yang dimuat dalam Instruksi Mendagri Nomor: 14 Tahun 1982. bahwa seorang notaris dilarang membuat surat kuasa mutlak dalam jual beli tanah. Pemilik tanah dilarang memberi kuasa mutlak kepada kuasa untuk menjual tanah miliknya. Alasan larangan itu, dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung nomor: 2584 K/Pdt/1986 (14-4-1988), berbunyi “surat kuasa mutlak, mengenai jual beli tanah, tidak dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk menyeludupkan jual beli tanah”.

Pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat. Tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggung jawab para pihak dalam pemberian kuasa, salah satunya ialah kuasa menjual. Apabila dilihat dari cara bertindakya

penerima kuasa, pembatasan pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu 1) Penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal ini sering dilakukan oleh seorang komisioner yang melakukan perbuatan hukum seolah-olah untuk dirinya sendiri; 2) Penerima kuasa bertindak atas nama orang lain, perbuatan yang dilakukan untuk orang lain dan pada saat melakukannya penerima kuasa menyatakan bahwa ia melakukannya untuk orang lain.

Berdasarkan putusan pengadilan nomor 69/Pdt/G/2018/PN. Bna. sejatinya Surat kuasa boleh digunakan terkait jual beli tanah, namun tidak boleh kuasa mutlak, sebab penggunaan kuasa mutlak maka tidak membayar BPHTB, maka ada hak-hak Negara yang dikurangkan. Kuasa mutlak bisa dicegah, tidak serta merta membuat sertifikat baru. Sedangkan untuk pengecualian kuasa mutlak boleh dilakukan pada kredit perbankan. bahwa Yang memegang atau menguasai barang jaminan hutang tidak boleh menjual barang jaminan tersebut. Kuasa ada 3, yaitu 1) timbul karena undang-undang; 2) *Lastveging*; dan 3) Organik.

Pada kuasa *Lastveging* merupakan kuasa pemberian dimana yang diberi kuasa menjalankan kewenangan untuk kepentingan pemberi kuasa. Kuasa mutlak tidak boleh. *Voolmacht* atau kuasa mutlak merupakan kuasa untuk menjalankan yang tidak bisa dicabut. larangan kuasa mutlak terkait tanah dapat ditemui dalam instruksi mendagri nomor: 14 tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sehingga tidak sah perjanjian yang dilakukan dengan kuasa mutlak, Bank boleh menggunakan kuasa mutlak karena adanya pengakuan hutang, ada irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, Mengenai balik nama sertifikat maka dalam pembuatan akta tersebut berdasarkan pasal 38 peraturan pemerintah nomor : 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa pembuatan akta harus hadir kedua belah pihak yang akan melaksanakan perjanjian dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai

saksi dalam perbuatan hukum itu. bahwa menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 pada bagian kedua menjelaskan pengertian mengenai surat kuasa mutlak, yaitu 1) Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak; 2) dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Pengkuasaan mutlak adalah pemindahan hak atas tanah untuk kepentingan penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. fakta yang terjadi didalam praktek pembuatan akta jual beli sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan surat kuasa menjual atau surat kuasa mutlak. dalam prinsipnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri dalam saat pembuatan akta jual beli karena alasan- alasan tertentu, misalnya pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.

Praktek alasan pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan praktek, semisal terjadi jual beli tanah yang didasari oleh perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik sebagai jaminan, dengan menggunakan surat kuasa mutlak debitur dapat menjual jaminan apabila kreditur tidak dapat melunasi hutangnya. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Instruksi Menteri DalamNegeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah ini ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang dalam hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam pasal 19 peraturan pemerintah nomor 10 tahun 1962 jo. PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 39 huruf D, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dilakukan dengan

memberikan kuasa mutlak kepada pembeli, kuasa mutlak dapat melakukan suatu tindakan hukum terkait tanah tersebut, sebagaimana yang dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan bahwa surat kuasa mutlak yang digunakan sebagai alas pemindahan hak atas tanah dalam kasus putusan nomor 69/Pdt/G/2018/PN.Bna yaitu tidaklah sah dan tidak memiliki kekuatan hukum karena telah mengesampingkan ketentuan kitab undang-undang perdata, peraturan pemerintah dan instruksi menteri dalam negeri, kuasa tersebut adalah kuasa mutlak yang bermasalah, jual beli yang didasarkan pada kuasa yang bermasalah maka obek jual beli tidak sah dan akta jual beli tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dibatalkan karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa mutlak dikerenakan mengandung makna kuasa yang tidak dapat dicabut. Adanya surat kuasa mutlak ini. Sedangkan upaya pencabutan kuasa mutlak dapat di lakukan melalui pengadilan untuk mendapatkan Surat Putusan yang berkekuatan hukum tetap, dengan merujuk pada putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988. Dalam putusan tersebut telah dinyatakan bahwa Surat Kuasa Mutlak mengenai jual beli tanah tidak bisa dibenarkan, dan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Dari kesimpulan di atas, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta perjanjian yang menggunakan kuasa mutlak harus lebih berhati-hati dan harus lebih jeli dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penerangan-penerangan yang lengkap dan jelas mengenai akibat-akibat hukum dari

tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada pihak-pihak sejauh mungkin menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku. Disarankan kepada pemberi Kuasa agar tidak meminta Notaris membuat suatu perjanjian jual beli yang disertai dengan kuasa mutlak karena surat kuasa mutlak tidak dapat dicabut kembali, dan agar lebih berhati-hati dalam pemakaian kuasa mutlak sehingga kuasa mutlak yang digunakan adalah kuasa mutlak yang tepat sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, M. T. (2018). Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di Makassar. *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, 5(1), 248–265.
- Ardianti, M., & Handayani, I. G. A. K. R. (2018). Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). *Jurnal Repertorium*, 5(1).
- Erlina, E. (2019). Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*, 1(1 Juni).
- Ginting, N. M. (2019). Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Dan Perjanjian Hibah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 132/Pdt. G/2017/Pn. Bit). *Indonesian Notary*, 1(002).
- Habibi, M. R., Safiudin, A., & Rusdiana, J. (2020). Konflik Agraria di Pedesaan:(Studi Kasus Eksploitasi Minyak dan Gas Bumi oleh Exxon

- Mobil Cepu Limited Terhadap Tanah Kas Desa). *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam*, 23(1), 22–41.
- Jafar, F. H. (2020). Legal Protection Regarding Medical Record of Prospective Workers in Job Recruitment Health Test. *Law Research Review Quarterly*, 6(1), 77–84.
- Kobis, F. (2017). Kekuatan Pembuktian Surat Menurut Hukum Acara Perdata. *Lex Crimen*, 6(5).
- Kurniati, H., Mellenia, R., & Septiana, E. (2022). Studi Komparatif Tentang Praktik Peralihan Tanah Hibah Ke Pihak Lain (Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia). *ASAS*, 14(01), 80–89.
- Kusuma, I. M. K. D., Seputra, P. G., & Suryani, L. P. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(2), 213–217.
- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 130–145.
- Pamungkas, M., & Harun, S. H. (2018). *Studi Normatif tentang Perizinan Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Sukoharjo*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Prayitno, B. A., & Permadi, I. (2021). Perlindungan Hukum bagi Pemohon Sertifikat dalam Program PTSL yang Perolehan Haknya Berdasarkan Pernyataan Hibah Sepihak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 6(1), 165–171.
- Sari, I. (2020). Hak-hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *Jurnal Mitra Manajemen*, 9(1).
- Satyawinedhar, R. P., Hoesin, S. H., & Putra, M. F. M. (2021). Keabsahan Akta Kuasa Yang Telah Dicabut Dalam Hal Hibah Saham Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 95/PDT. G/2017/PN. Lbp. *Indonesian Notary*, 3(1).
- Suparman, S. (2017). Peranan Undang-undang Pokok Agraria Bagi Masyarakat Indonesia Yang Bersifat Agraris. *Warta Dharmawangsa*, 54.
- Swantoro, H., Fakhriah, E. L., & Ikhwanasyah, I. (2017). Permohonan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Kedua Kali Berbasis Keadilan dan Kepastian Hukum. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 29(2), 189–204.
- Tampanguma, C. I. (2022). Kekuatan Hukum Pembuktian Dalam Perjanjian Akta Dibawah Tangan. *LEX PRIVATUM*, 9(11).
- Tiara, A. Y. (2016). *Implementasi Pemberian Surat Garapan Oleh Kepala Desa Pilsanjau Kecamatan Sambaliung Kabupaten Berau Kalimantan Timur Dalam Perspektif Sosiologi Hukum*. UII Yogyakarta.
- Wicaksono, F. S. (2009). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. VisiMedia.
- Yuliska, E. (2020). Perjanjian Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian. *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, 8(1 April), 23–32.
- Yunita, A. H. N. (2022). Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Beli Tanah Dan Bangunan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Nusantara Hasana Journal*, 2(2), 230–238.