

# KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

Dewi indriani, Fakultas Hukum Univeritas Jember,

Email: [dewiindriani694@gmail.com](mailto:dewiindriani694@gmail.com)

Berliana Ayu Saputri, Fakultas Hukum Univeritas Jember,

Email: [berlianaayusaputri609@gmail.com](mailto:berlianaayusaputri609@gmail.com),

Himmatul Mahmudah, Fakultas Hukum Univeritas Jember,

Email: [Himmatulmahmudah316@gmail.com](mailto:Himmatulmahmudah316@gmail.com)

Bhim Prakoso, Fakultas Hukum Univeritas Jember,

Email: [bhim\\_clariss@yahoo.com](mailto:bhim_clariss@yahoo.com)

Aan Efendi, Fakultas Hukum Univeritas Jember,

Email: [effendi\\_hukum@yahoo.com](mailto:effendi_hukum@yahoo.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i07.p17>

## ABSTRAK

Tujuan studi ini adalah untuk mengkaji kepastian hukum dari kekuatan hukum surat kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual beli kaitannya dalam jual beli tanah. Studi ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan komparatif. Hasil studi menunjukkan bahwa Dalam penguasaan kuasa mutlak PPJB itu boleh asalkan harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, seperti Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok yaitu PPJB, PPJB yang menjadi perjanjian pokok juga harus merupakan, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajiban yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan, Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak pemberi dan penerima, tidak boleh disubsitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Surat Kuasa mutlak, Perjanjian pengikatan jual beli

## ABSTRACT

*The purpose of this study is to examine the legal certainty of the legal power of absolute power of attorney in the binding sale and purchase agreement in relation to the sale and purchase of land. This study uses a normative legal research method with a comparative statutory approach. The study results show that in controlling the absolute power of the PPJB it is permissible as long as it has to fulfill certain conditions, such as the power of attorney is an inseparable part of the main agreement, namely PPJB, PPJB which is the main agreement must also be, in which all the rights of the seller have been fully fulfilled because the buyer has fulfilled the obligation, namely paying in full the price of the land object being traded, the use of absolute power in the PPJB land, the authorization must be given from the giver and the recipient, may not substituted to other parties who have no interest.*

**Keywords:** Legal certainty, absolute power of attorney, sale and purchase binding agreement

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan hidup manusia yaitu terdiri dari sandang, pangan, dan papan. Sehingga minat masyarakat untuk memiliki tanah di Indonesia cukup tinggi, mengingat papan merupakan kebutuhan pokok setiap manusia dalam menjalankan kehidupan. Kebutuhan papan adalah kebutuhan akan tempat tinggal masyarakat membeli tanah selain untuk nantinya dibangun dan dijadikan tempat tinggal, namun juga bisa menjadi aset berharga yang memiliki nilai potensi yang baik di masa mendatang. Tanah memiliki kualitas yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena tanah merupakan tempat yang sangat luas untuk kelangsungan hidup manusia dan segala kebutuhan hidup manusia berasal dari tanah. Dengan demikian, tanah dipandang oleh sebagian besar orang Indonesia sebagai ibu, seperti ibu kita sendiri, yang memberi kita kehidupan.<sup>1</sup> Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi keberadaan manusia sebagai individu dan masyarakat. Sebagai makhluk individu, manusia membutuhkan tanah untuk menopang kehidupan ekonomi sejak lahir sampai mati, terutama bagi pemeluk agama tertentu. Bagi makhluk sosial, tanah merupakan tempat berkumpulnya beberapa individu. Dalam masyarakat tradisional dan modern terbentuk kekerabatan atau komunitas kecil yang saling tergantung. Tanah merupakan kebutuhan manusia sebagai individu, meliputi kebutuhan sosial, ekonomi, dan keagamaan.<sup>2</sup> Untuk memiliki sebidang tanah, seseorang harus membeli terlebih dahulu kemudian melakukan peralihan hak atas tanah atas namanya sehingga ia bisa memiliki hak penuh dalam pengelolaan tanah tersebut dan memanfaatkan tanah tersebut dengan sebaik-baiknya.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada mereka yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengusahakan tanah. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan tanah.<sup>3</sup> Untuk mengalihkan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diperlukan perbuatan hukum lain, yaitu berupa pengalihan hak secara yuridis (peralihan hak milik). Di balik pengabaian yuridis atau yang lebih dikenal dengan nama dimaksudkan untuk memperkuat hak pembeli sebagai pemilik baru. Karena peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah, maka tidak akan terjadi kesalahan dan sengketa yang lebih sedikit. Sertifikat tanah adalah sertifikat hak atas tanah yang efektif dan merupakan sertifikat penting dari kepemilikan hak atas tanah. Surat tersebut dikeluarkan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>4</sup> Undang-Undang Pokok Agraria mengatur terkait pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan atas kepastian hukum. Proses pendaftaran tanah merupakan kewajiban baik bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> I Made Krishna Dharma Kusuma, dkk, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, 2020, hlm 213-214

<sup>2</sup> Widyarini Indriasti Wardani, Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol 15, No 2, 2018, hlm 147

<sup>3</sup> Dian Ekawati, dkk, Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, *JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat*, Vol. 2, No. 1, Universitas Pamulang, 2021, hlm 90

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm 91

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur, 2019, hlm 2

Dalam proses jual beli tanah diperlukan akta sebagai alat bukti dalam proses jual beli tanah tersebut. Notaris merupakan pejabat yang diberikan kewenangan oleh undang-undang yaitu berdasarkan pada Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang berbunyi "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya." Berdasarkan Pasal 1 angka (7) UUJN, juga dijelaskan terkait akta notaris yaitu "Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini", sehingga akta yang dibuat notaris merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat terutama bila terjadi sengketa. Notaris juga merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membantu mencatat serta menuangkan kehendak para pihak kedalam suatu akta otentik, sehingga akta yang dibuat notaris tidak hanya sebatas pada perjanjian sewa menyewa, namun juga berbagai perjanjian lain yang dikehendaki para pihak untuk dituangkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. Salah satu bentuk kehendak para pihak yang seringkali dituangkan notaris kedalam akta otentik adalah surat kuasa, surat kuasa ini dibuat ketika salah satu pihak menginginkan dirinya untuk diwakilkan oleh pihak lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Pemberian surat kuasa ini diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) bahwa "Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa." Pemberian kuasa yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah pemberian kuasa yang dituangkan kedalam akta notaris yang kaitannya dengan kepentingan masyarakat atas suatu perbuatan hukum dalam proses jual beli tanah. Dalam hal pemberian surat kuasa bagi pihak penerima kuasa seharusnya memberikan batasan-batasan bahwa penerima kuasa tersebut bertindak sesuai dan melampaui dari kuasa yang diberikan kepadanya, namun hal tersebut terjadi pergeseran seperti yang disebutkan pada Pasal 1796 KUHPerdata bahwa pemberian kuasa kepada pihak ketiga atau penerima kuasa itu hanya terbatas pada kuasa untuk perbuatan berupa pengurusan-pengurusan, sedangkan dalam Pasal 1797 dan Pasal 1813 KUHPerdata terkait batasan untuk tidak melampaui kuasanya dan terkait waktu berakhirnya pemberian kuasa justru dapat tidak selalu diindahkan dan dapat disimpangi, hal tersebut yang menyebabkan namanya menjadi surat kuasa mutlak. Hal tersebut menyebabkan seringkali terjadinya kesewenangan dari pihak penerima kuasa yang dapat menyebabkan kerugian pada pihak yang memberikan kuasa.

Namun pemberian surat kuasa mutlak pada praktiknya menjadi syarat atau klausul yang dicantumkan dalam akta perjanjian, salah satunya adalah dalam perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dibuat apabila belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian surat kuasa mutlak tersebut terutama berkaitan dengan tanah dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 37 hingga 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak, yang ditindak lanjuti dengan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982.

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan mengikat dari surat kuasa mutlak baik bagi pemberi kuasa maupun penerima kuasa?
2. Bagaimana kekuatan hukum surat kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual beli kaitannya dalam jual beli tanah?

## 1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk menganalisis kekuatan mengikat dari surat kuasa mutlak baik bagi pemberi kuasa maupun penerima kuasa
2. Untuk menganalisis kekuatan hukum surat kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual beli kaitannya dalam jual beli tanah.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran).<sup>6</sup> Bahan penelitiannya adalah bahan hukum primer yang menjadi bahan utama yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi negara yang terkait dengan permasalahan. Bahan hukum sekunder yang menjadi bahan yang mendukung bahan hukum primer yang berupa buku-buku, artikel jurnal hukum, hasil penelitian dan karya ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan.<sup>7</sup>

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1 Kekuatan Mengikat Dari Surat Kuasa Mutlak Baik Bagi Pemberi Kuasa maupun Penerima Kuasa

Kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) terdapat di Pasal 1792 sampai Pasal 1819. Namun walaupun begitu tidak ada satupun Pasal yang menjelaskan secara spesifik terkait pengertian kuasa. Pasal 1792 hanya menjelaskan “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Kuasa mutlak merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik Kembali dan memiliki sifat pemindahan hak atas tanah yang memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa tersebut.<sup>8</sup> Adapun kewajiban pemberi kuasa yaitu wajib memenuhi setiap

---

<sup>6</sup> Mukti Fajar & Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, (2017). h. 34.

<sup>7</sup> *Ibid*, h.42

<sup>8</sup> Gedion Ardana Reswari, ‘Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah’, *Jurnal Rechts*, 3.1 (2014), 1-17.h. 8

perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal tersebut secara tegas atau secara diam-diam menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa. Sedangkan kewajiban penerima kuasa, tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya.

Upaya menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberian kuasa dengan cara mencabut secara sepihak pada satu sisi serta penerima kuasa untuk melepas secara sepihak pada sisi lain. Hukum telah memperkenalkan dan membenarkan pemberian kuasa mutlak, yang memuat klausul:

- a. Pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa
- b. Meninggalnya pemberi kuasa, tidak mengakhiri perjanjian pemberian kuasa.<sup>9</sup>

Kedua klausul di atas menjelaskan ciri-ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak. Surat kuasa mutlak tidak diatur dalam KUH Perdata, namun yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu kebiasaan atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestendig gebruikelijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*.

Pemberian kuasa dengan beding "tidak dapat ditarik kembali" sering di salah artikan dan dianggap sama dengan "Kuasa Mutlak". Larangan kuasa mutlak dicantumkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 11 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sekarang telah diatur dalam Pasal 39 butir (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut disebutkan unsur dari kuasa mutlak, yaitu:

- a. Kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa
- b. Kuasa yang hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, yang memberi kewenangan kepada pemberi kuasa untuk mengelola.

Larangan pemindahan hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak bertujuan agar dilakukan secara efektif terhadap penggunaan penguasaan dan pemilik tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata, sehubungan amanat yang menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu untuk ditingkatkan, serta penggunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak ialah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga perlu adanya pencegahan.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata "Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, ed. by Tarmizi, 2nd edn (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2017).h. 3

<sup>10</sup> I Ketut Oka Setiawan, 'Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerapkali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik', *Journal.Unas (NJL)*, 2.1 (2020), 24 <nationallawjournal@civitas.unas.ac.id>.h. 205

Sebagaimana pada Putusan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Spn bahwa para penggugat memiliki satu bidang tanah yang di atasnya terdiri satu unit rumah, tanah dan rumah tersebut mulanya adalah hak milik Hj. M. beliau mempunyai anak angkat (tergugat 1) yang tinggal Bersama, disekolahkan dan sudah dianggap anak sendiri, kemudian beliau memberikan kuasa kepada tergugat 1 untuk membantu mengurus harta dan mempergunakan harta tersebut untuk keperluan dan kebutuhan Hj. M dari semasa hidup hingga meninggal dunia 2010. Namun tergugat satu kemudian mengklaim dan menguasai harta peninggalan dari Hj. M, sehingga para pewaris merasa keberatan sebab berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 1813 BW menyatakan tentang pemberian kuasa, kuasa berakhir apabila dengan meninggalnya pengampuan atau pailit, pemberi kuasa dan penerima kuasa maka demi hukum pemberian kuasa tersebut menjadi berakhir dan tidak mengikat pihak lain, permasalahannya tergugat satu tidak bersedia menyerahkan tanah beserta rumah kepada para pengugat.<sup>11</sup>

Berdasarkan kasus di atas dapat dijelaskan bahwa pemberian kuasa merupakan kegiatan dimana seseorang yang memberikan kuasa kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya. Apabila dalam hal wafatnya pemberi kuasa meninggal dunia, maka status tersebut berakhir. Dengan berakhirnya kuasa menyebabkan akibat penerima kuasa sudah tidak berhak atau berwenang untuk menguasai hal-hal yang telah diperjanjikan di dalam surat kuasa. Namun akan berbeda apabila dalam praktiknya terdapat penggunaan surat kuasa mutlak yang menentukan bahwa wafatnya pemberi kuasa tidak menggugurkan kuasa tersebut. Sebab kuasa mutlak merupakan sesuatu hal yang dapat dijumpai dalam hukum kebiasaan masyarakat.

Kekuatan hukum mengikat bagi para pihak untuk dipatuhi dan ditaati serta dilaksanakan oleh para pihak yang menandatangani sebagaimana diatur dalam Undang-Undang, sehingga para pihak yang telah menandatangani surat kuasa tidak boleh membatalkan secara sepihak tanpa adanya kesepakatan dengan pihak lain yang ikut menandatangani perjanjian tersebut.<sup>12</sup> Pasal 1338 Ayat 1 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang telah disepakati dan ditandatangani oleh para pihak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang melanggarnya serta adanya hak untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian.

Demikian dengan penggunaan surat kuasa mutlak tidak akan berakhir dengan sebab-sebab berakhirnya kuasa berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, pemberi kuasa tidak mempunyai wewenang untuk mencabut kuasanya. Sehingga para pihak mempunyai kekuatan mengikat bagi pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Hal ini bertujuan untuk menghindari ketidakpastian pemberian kuasa, dihubungkan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut hak pemberian kuasa secara sepihak pada satu sisi. Diperbolehkannya penggunaan surat kuasa mutlak bertitik pada asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) yang digariskan Pasal 1338 KUH Perdata. Asas tersebut menjelaskan para pihak berhak atau bebas mengatur kesepakatan yang

---

<sup>11</sup> Direktori Putusan and others, 'Putusan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Spn', 2018.h. 2-3

<sup>12</sup> Herlina Hasibuan, 'Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan (Studi Putusan Ma No. 3703.K/Pdt/2016)', *Jurnal Perspektif Hukum*, 2.1 (2021), 26-45 <<https://doi.org/10.35447/jph.v2i1.273>>.h. 41

hendak mereka sepakati dan dikehendaki, sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdata.

### **3.2 Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kaitannya Dalam Jual Beli Tanah**

Akta kuasa maupun akta kuasa untuk menjual atas tanah merupakan satu kesatuan perbuatan hukum dengan PPJB lunas sebagai perjanjian pokok yang melahirkan kuasa untuk menjual. Dalam akta kuasa maupun kuasa untuk menjual, selalu dicantumkan bahwa hubungan atau kaitannya dengan PPJB, karena akta kuasa dan akta kuasa untuk menjual dimaksud hanya merupakan ikutan (*underlying*) dari PPJB.

Kuasa maupun kuasa untuk menjual yang berdiri sendiri yang diberikan dengan klausula tidak dapat ditarik Kembali oleh pemberi kuasa dan mengabaikan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata yang mengatur sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa adalah akta mutlak. Adanya kuasa mutlak ini diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Instruksi Menteri Dalam Negeri dengan aturan larangan pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Kuasa mutlak mempunyai 3 (tiga) unsur yaitu objek dari kuasa adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa tersebut memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan pada hakikatnya merupakan suatu hak atas tanah.

Kuasa mutlak yang dimaksud oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri merupakan jenis kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang pada prinsipnya adalah pemindahan hak atas tanah dengan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.<sup>13</sup> Namun, pada tahun 2014 adanya sebuah Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Peraturan yang mencakup Instruksi Menteri Dalam Negeri adalah Peraturan Badan Pertanahan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan.

Selain itu, aturan tentang larangan menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli terdapat pada Pasal 39 Ayat 1 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan PPAT menolak pembuatan akta, apabila salah satu pihak bertindak berdasarkan surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Sebagaimana sebelumnya telah diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa "surat kuasa mutlak merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik

---

<sup>13</sup> Reswari.h. 13

Kembali oleh pihak yang memberi kuasa sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum dengan pemindahan hak."<sup>14</sup>

Adanya surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan Surat Direktur Jenderal Agraria Atas Nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 549/493/AGR tanggal 31 Maret 1982. Pelarangan ini disebabkan banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung. Hal ini dikarenakan pada klausula kuasa mutlak selalu tercantum kalimat "kuasa yang tidak dapat dicabut kembali", sehingga penerima kuasa dapat melakukan apapun, baik tindakan pengurusan ataupun kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sementara itu, pembuatan surat kuasa mutlak untuk transaksi selain jual beli tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat.

Surat kuasa digunakan sebagai dasar pemindahan hak-hak atas tanah yang seharusnya melekat pada pemegang hak menjadi beralih kepada penerima kuasa mutlak tersebut dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali.<sup>15</sup> Dengan demikian alasan penarikan kembali oleh pemberi kuasa dengan cara apapun seperti pemberi kuasa meninggal dunia, tidak dapat mengakhiri pemberian kuasa dan sebaliknya, ketika penerima kuasa meninggal dunia dan tidak dapat lagi menjalankan kuasa-kuasa yang diberikan. Untuk itu, pengaturan surat kuasa mutlak ini memang tidak sejalan dengan logika hukum yang ada.<sup>16</sup>

Pemberian surat kuasa mutlak tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, akan tetapi dikenal dalam lalu lintas bisnis pada masyarakat dan dikenal oleh putusan hakim dipandang sebagai syarat-syarat yang dapat diperjanjikan.<sup>17</sup> Adapun lima jenis kekuatan pembuktian yaitu kekuatan pembuktian yang sempurna dan lengkap (*volledig bewijskracht*), kekuatan pembuktian lemah dan tidak lengkap (*onvolledig bewijskracht*), kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijskracht*), kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*) serta kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs* atau *kracht van tegen bewijs*).<sup>18</sup>

Penggunaan surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan jual beli tanah tidak semuanya dilarang, selama penggunaan surat kuasa mutlak bukan untuk pemindahan hak atas tanah. Sebab penggunaan surat kuasa mutlak dalam PPJB tanah dibuat oleh Notaris mempunyai tujuan untuk memberi perlindungan dan menjamin kepastian

---

<sup>14</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, 1st edn (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).h. 120-121

<sup>15</sup> Oddy Inayah Kasri dan Listyowati Sumanto, 'Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Di Dalam Praktek Jual Beli Tanah', *Reformasi Hukum Trisakti*, 1.2 (2019), 1-16 <<https://doi.org/10.25105/refor.v1i2.8852>>.h. 13

<sup>16</sup> Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit Dan Jaminan Pemegang Saham*, ed. by Guepedia, 1st edn (Indonesia: Guepedia, 2021).h. 117-118

<sup>17</sup> Court Verdict, No Pdt, and G Pn, 'Perbandingan Hukum Pemutusan Surat Kuasa Secara Sepihak Antara Indonesia Dan Belanda Sebagai Bentuk Wanprestasi ( Studi Putusan Nomor 704 / Pdt . G2017 / PN . Mdn ) Perbandingan Hukum Pemutusan Surat Kuasa Secara Sepihak Antara Indonesia Dan Belanda Sebag', *Lex Patrimonium*, 1.1 (2022).h.8

<sup>18</sup> Isnanto Wira Utama, Lego Karjogo, dan Hari Purwadi, 'Kekuatan Pembuktian Surat Kuasa Mutlak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 69/PDT/G/2018/PN. BNA)', *Prosiding Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3.1 (2022), 19-28 <<https://jurnal.saburai.id/index.php/PSN>>.h. 2

hukum para pihak, terutama pihak pembeli.<sup>19</sup> Dalam penguasaan kuasa mutlak PPJB juga harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, yaitu:

- a. Kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok yaitu PPJB
- b. PPJB yang menjadi perjanjian pokok juga harus merupakan, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajiban yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan
- c. Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak pemberi dan penerima, tidak boleh disubsitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan.

Pasal 1320 KUH Perdata harus terpenuhinya agar perjanjian tersebut menjadi sah. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhinya maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut dapat diganggu gugat yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Adapun Pasal 1807 KUH Perdata bahwa penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari perjanjian kuasa menjadi tanggung jawab sepenuhnya pemberi kuasa dalam batasan-batasan yang telah ditentukan. Sehingga penerima kuasa dalam menjalankan kewajibannya yang telah sesuai dan dibatasi dengan adanya perjanjian kuasa menjual itu, sehingga apabila akan dicabut secara sepihak oleh pemberi kuasa dapat merugikan penerima kuasa, walaupun penerima kuasa sepakat akan perjanjian kuasa yang dibuat. Selain mempunyai kekuatan pembuktian.<sup>20</sup> Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah menggunakan surat kuasa mutlak adalah adanya sebab dilarangnya penggunaan kuasa mutlak pada PPJB tanah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sehingga keberadaan PPJB kuasa mutlak diakui dan tetap sah berlaku serta bersifat mengikat para pihak yang melaksanakan perjanjian berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan. Adapun akibat hukum dari akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan surat kuasa mutlak, maka akan batal demi hukum.<sup>21</sup>

Hal ini berkaitan tentang Teori Kepastian Hukum, Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri.

---

<sup>19</sup> Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, 'Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris', *Jurnal Hukum Adigama*, 1.2 (2018), 301 <<https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747>>.h. 7-8

<sup>20</sup> Taufik Utomo, Rachmad Safa'at, dan Hendarto Hadisuryo, 'PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENERIMA KUASA YANG AKTANYA DICABUT SEPIHAK OLEH PEMBERI KUASA', *Universitas Brawijaya*, 2022, 1-29.h. 22

<sup>21</sup> Toni Abdullah dan others, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak', *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11.2 (2022), 143-51

<<https://doi.org/10.28946/rpt.v11i2.1620>>.h. 8

Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.<sup>22</sup> Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dalam peraturan perundang-undangan, memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri.<sup>23</sup> Persyaratan internal tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kejelasan konsep yang digunakan.

Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan kedalam konsep tertentu pula.

2. Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan.

Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki ini penting karena menyangkut sah atau tidak dan mengikat atau tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Kejelasan hirarki akan memberikan arahan kepada pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu.

3. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.

Ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

#### 4. KESIMPULAN

Adanya surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan pertanahan berdasarkan Surat Direktur Jenderal Agraria Atas Nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 549/493/AGR tanggal 31 Maret 1982. Pelarangan ini disebabkan banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung. Surat kuasa tidak selalu dilarang, tetapi dalam penguasaan kuasa mutlak PPJB itu boleh asalkan harus memenuhi beberapa syarat-syarat tertentu, seperti Kuasa tersebut merupakan bagian

---

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Liberty, Yogyakarta), 2007, h, 160

<sup>23</sup> Fernando M Manulang, *Hukum Dalam Kepastian*, (Prakarsa, Bandung), 2007, h, 95

yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokok yaitu PPJB, PPJB yang menjadi perjanjian pokok juga harus merupakan, dimana seluruh hak dari penjual sudah sepenuhnya terpenuhi karena pihak pembeli sudah memenuhi kewajiban yaitu membayar lunas harga objek tanah yang diperjualbelikan, Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah, pemberian kuasa harus diberikan dari pihak pemberi dan penerima, tidak boleh disubsitusikan kepada pihak lain yang tidak memiliki kepentingan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, 1st edn (Jakarta: Sinar Grafika), 2011.
- Direktori Putusan and others, 'Putusan Nomor 44/Pdt.G/2018/PN Spn',
- Dodi Oktarino, *Hukum Bisnis: Perjanjian Kredit Dan Jaminan Pemegang Saham*, ed. by Guepedia, 1st edn (Indonesia: Guepedia), 2021.
- Fernando M Manulang, *Hukum Dalam Kepastian*, (Prakarsa, Bandung), 2007.
- Mukti Fajar & Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan IV. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Liberty, Yogyakarta), 2007.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Kencana, Jakarta Timur), 2019.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata "Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, ed. by Tarmizi, 2nd edn (Jakarta: Sinar Grafika Offset) 2017.

### Jurnal

- Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, 2018, 'Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris', *Jurnal Hukum Adigama*, 1.2 (), 301 <<https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747>>.
- Court Verdict, No Pdt, and G Pn, 2022, 'Perbandingan Hukum Pemutusan Surat Kuasa Secara Sepihak Antara Indonesia Dan Belanda Sebagai Bentuk Wanprestasi ( Studi Putusan Nomor 704 / Pdt . G2017 / PN . Mdn ) Perbandingan Hukum Pemutusan Surat Kuasa Secara Sepihak Antara Indonesia Dan Belanda Sebag', *Lex Patrimonium*, 1.1
- Dian Ekawati, dkk, 2021, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat, Vol. 2, No. 1, Universitas Pamulang
- Gedion Ardana Reswari, 2014, 'Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah', *Jurnal Rechtsens*, 3.1
- Made Krishna Dharma Kusuma, dkk, 2020, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat*, *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa
- Widyarini Indriasti Wardani, 2018, *Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional*, *Jurnal Ilmiah Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol 15 No 2
- Herlina Hasibuan, 'Analisis Yuridis Penolakan Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Hak Atas Tanah Melalui Prosedur Gugatan Ke Pengadilan

- (Studi Putusan Ma No. 3703.K/Pdt/2016)', *Jurnal Perspektif Hukum*, 2.1 (2021), 26–45 <<https://doi.org/10.35447/jph.v2i1.273>>.
- Isnanto Wira Utama, Lego Karjogo, dan Hari Purwadi, 2022, 'Kekuatan Pembuktian Surat Kuasa Mutlak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 69/PDT/G/2018/PN. BNA)', *Prosiding Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 3.1 (), 19–28 <<https://jurnal.saburai.id/index.php/PSN>>.
- Ketut Oka Setiawan, 2020, 'Jual Beli Hak Atas Tanah Denga Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerapkali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik', *Journal.Unas (NJL)*, 2.1 (), 24 <[nationallawjournal@civitas.unas.ac.id](mailto:nationallawjournal@civitas.unas.ac.id)>.
- Oddy Inayah Kasri dan Listyowati Sumanto, 2019, 'Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Di Dalam Praktek Jual Beli Tanah', *Reformasi Hukum Trisakti*, 1.2 (), 1–16 <<https://doi.org/10.25105/refor.v1i2.8852>>.
- Taufik Utomo, Rachmad Safa'at, dan Hendarto Hadisuryo, 2022 'PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENERIMA KUASA YANG AKTANYA DICABUT SEPIHAK OLEH PEMBERI KUASA', *Universitas Brawijaya*, 1–29.
- Toni Abdullah dan others, 2022, 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak', *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11.2), 143–51 <<https://doi.org/10.28946/rpt.v11i2.1620>>.