

## KEKUATAN HUKUM AKTA KUASA SUBSTITUSI TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI

### LEGAL FORCE OF A DEED OF SUBSTITUTIONAL POWER OF ATTORNEY TOWARDS OWNERSHIP OF LAND RIGHTS BASED ON A DEED OF SALES AND PURCHASE AGREEMENT

Deni Efendi<sup>1\*</sup>, Zefrizal Nurdin<sup>2</sup>, Anton Rosari<sup>3</sup>

Universitas Andalas, Indonesia

Email: efendid1112@gmail.com<sup>1\*</sup>, zefrizalnurdin@law.unand.ac.id<sup>2</sup>, antonrosari@law.unand.ac.id<sup>3</sup>

#### Abstract

*In the sale and purchase agreement between Munir Datuk Rajo Intan as the seller and Cuaca Usmanto as the buyer, a transaction for land with Ownership Certificate Number 516/Sungai Sapih, covering 78,920 m<sup>2</sup>, was made. The buyer has fully paid Rp.27,622,000. The practice includes granting a power of sale with substitution rights, allowing the power to be transferred to another party. However, the use of a power of attorney with substitution rights is prohibited under the Minister of Home Affairs Instruction No. 14 of 1982. This study aims to answer three main questions: 1) What is the legal force of the Deed of Power of Substitution in land ownership? 2) What is the position of the Sale and Purchase Agreement Act against third parties? 3) What is the process of changing the name of the certificate based on the Sale and Purchase Agreement Deed? The study uses a normative juridical approach with case and statute approaches. The findings show that a power of sale with substitution to avoid tax payment is invalid, as it does not align with the principle of consensus between the parties involved. To resolve this, it is recommended to cancel the Deed of Power of Attorney for Sale Substitution and carry out the name change through the proper procedure.*

**Keywords:** Power of Substitution Act, Land Rights, Sale and Purchase Agreement Act.

#### Abstrak

Pada perjanjian jual beli antara Munir Datuk Rajo Intan sebagai penjual dan Cuaca Usmanto sebagai pembeli, terdapat transaksi jual beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 m<sup>2</sup>. Pembeli telah melunasi pembayaran sebesar Rp.27.622.000,-. Dalam praktiknya, diberikan kuasa jual dengan hak substitusi, yang memungkinkan kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain. Namun, penggunaan surat kuasa dengan hak substitusi dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab tiga pertanyaan utama: 1) Bagaimana kekuatan hukum Akta Kuasa Substitusi terhadap kepemilikan hak atas tanah? 2) Bagaimana kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli terhadap pihak ketiga? 3) Apa proses balik nama sertifikat berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli? Penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa surat kuasa jual bersubstitusi untuk menghindari pajak adalah tidak sah, karena tidak sesuai dengan prinsip konsensus antara pihak yang terlibat. Untuk mengatasi hal ini, disarankan untuk membatalkan Akta Kuasa Menjual Substitusi dan melakukan balik nama melalui prosedur yang sah.

**Kata kunci:** Akta Kuasa Substitusi, Hak Atas Tanah, Akta Perjanjian Jual Beli.

#### PENDAHULUAN

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>

Dalam hal melakukan perbuatan hukum adakalanya seseorang membutuhkan bantuan orang lain, hal ini dapat terjadi karena adanya keterbatasan waktu, jarak, keadaan fisik, keadaan sosial, ekonomi dan lainnya, sehingga hal tersebut dapat dilakukan melalui lembaga kuasa seperti yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dalam hal pemberian kuasa dapat dilakukan dibawah tangan maupun dihadapan pejabat yang berwenang.

Surat kuasa terbagi atas dua yakni surat kuasa khusus sebagaimana terdapat dalam Pasal 1795 KUHPerdata yaitu surat kuasa mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu dan Surat Kuasa Umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1796 KUHPerdata yaitu surat kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, tetapi hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan. Sedangkan untuk melakukan tindakan pemilikan seperti memindahtangankan benda-benda, membebaskan benda-benda tersebut sebagai jaminan, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Ketentuan “pemberian kuasa” yang dirumuskan dalam KUHPerdata, telah mencampurkan antara 2 (dua) bentuk hukum, yaitu: *lastgeving* dan *volmacht*. Pada konsep pengertian “pemberian kuasa” atau *lastgeving* atau yang dimaksud dalam rumusan Pasal 1792 KUHPerdata, memiliki 2 (dua) maka, yaitu: (a) pemberian kuasa yang disertai dengan kewenangan mewakili, yang akan melahirkan perwakilan karena perjanjian (*contractuele vertegenwoordiging*), dan (b) pemberian kuasa tanpa disertai dengan kewenangan mewakili dan hanya melahirkan kewajiban bertindak dalam hal ini (kewajiban melaksanakan prestasi) yang lahir karena perjanjian. Ketidakterkaitan antara ketentuan dalam KUHPerdata yang mengatur 2 (dua) bentuk hukum yaitu: “*volmacht*” dan “*lastgeving*” memberikan pengaruh pada perkembangan dokumen-dokumen hukum pemberian kuasa dan putusan putusan pengadilan terkhusus di bidang perdata. Esensi perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum satu bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian,

<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.

jika ada pemberian kewenangan mewakili dalam *lastgeving* tersebut.<sup>2</sup>

Dalam perkembangannya pemberian kuasa dapat dilakukan melalui akta notaris yang artinya kuasa tersebut mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat yang merupakan alat bukti sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna adalah alat bukti yang sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian perlawanan sehingga tidak perlu dibuktikan lagi selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdota.

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdota pemberian kuasa bertujuan untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa, namun dalam prakteknya beberapa pemberian kuasa tidak hanya untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa melainkan juga kepentingan penerima kuasa itu sendiri. Salah satu pemberian kuasa yang bertindak tidak hanya untuk mewakili si pemberi kuasa namun juga untuk kepentingan penerima kuasa yakni Akta Kuasa Menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual untuk mewakili si pemberi kuasa dan bertindak pula sebagai pembeli untuk dirinya sendiri.

Adanya kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk perlindungan hukum (kepastian hukum) yang diberikan kepada pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibayar lunas oleh pembeli, akan tetapi belum dapat dilakukan balik nama sertifikat karena ada syarat yang belum terpenuhi.<sup>3</sup> PPJB terbagi atas 2 (dua) macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat jika harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual akan tetapi belum dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan pajak-pajak jual beli belum dibayarkan ataupun sertifikat masih dalam pengurusan dan beberapa alasan lainnya. Sementara itu untuk PPJB tidak lunas dibuat jika pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam pasal pasal PPJB tidak lunas ini sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.<sup>4</sup>

Dalam prakteknya ada pula penggunaan akta kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli yang dipergunakan dalam PPJB tidak lunas yang kemudian merugikan si penjual, dikarenakan penerima kuasa dapat menyalahgunakan kuasa yang telah diberikan untuk kepentingannya sendiri. Meskipun didalam PPJB di buat klausa bahwa kuasa berlaku jika PPJB telah lunas, namun berdasarkan penelitian pendahuluan ditemukan beberapa kasus tentang penerima kuasa

<sup>2</sup> Peiter Latumenten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accesoir*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018, hlm. 4.

<sup>3</sup> Fauzia Tiffany Dinnar, *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. 5.

<sup>4</sup> Dewi Kurnia Putri Dan Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, UNISSULA, 2017, Volume 4, Nomor 4, hlm. 625.

menjual yang sekaligus bertindak sebagai pembeli dalam PPJB tidak lunas yang pada faktanya penerima kuasa menggunakan kuasa menjual tanpa melunasi terlebih dahulu pembayaran terhadap PPJB tidak lunas, tindakan penerima kuasa ini menimbulkan kerugian pada pihak penjual.

Pada kasus ini permasalahan mendasar adalah telah dilakukannya pembuatan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tertanggal 7 (tujuh) bulan Januari tahun 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2 dengan harga yang telah dibayarkan lunas sebesar Rp. 27.622.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah), yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang antara Munir Datuk Rajo Intan selaku selaku penjual dan mamak kepala waris yang mewakili kaumnya telah diberi kuasa berdasarkan akta kuasa nomor 21 tertanggal 15 (lima belas) bulan Agustus tahun 1981 (seribu sembilan ratus delapan puluh satu) yang dibuat dihadapan Yuyu Trisanti Sarjana Hukum, Notaris di Padang dengan Cuaca Usmanto selaku pembeli.

Dalam perkembangannya kemudian Munir Datuk Rajo Intan memberikan kuasa substitusi dengan tujuan untuk mengurus dan penyelesaian penjualan tanah kepada Cuaca Usmanto hal ini didasarkan pada Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tertanggal 31 (tiga satu) bulan Mei tahun 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) yang dibuat dihadapan Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang. Selanjutnya, Cuaca Usmanto memberikan kuasa substitusi kepada Ferryanto Gani dengan Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 (delapan) tertanggal 2 (dua) bulan Juni tahun 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) yang dibuat dihadapan Notaris Yuyu Trisanti Sarjana Hukum Notaris di Padang.

Bahwa hubungan hukum Ferryanto Gani dengan Munir Datuk Rajo Intan dan Cuaca Usmanto atas dasar perjanjian jual beli dan pelepasan hak melalui kuasa substitusi kepada Ferryanto Gani, Ferryanto Gani mendalilkan bahwa dirinya adalah sebagai pemilik atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2 atas dasar Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 (delapan) tertanggal 2 (dua) bulan Juni tahun 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) yang telah diberikan kepadanya, serta bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tertanggal 12 April 2022, yang telah dibayar lunas senilai Rp.1.101.880.000., (satu milyar seratus satu juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah). Akan tetapi, tindakan yang dilakukan oleh Ferryanto Gani sebagai pemilik tidak tergambar dengan suatu bentuk akta peralihan hak atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih melainkan hanya melalui kuasa substitusi saja.

Bahwa atas peristiwa peralihan hak tersebut Munir Datuk Rajo Intan telah menyerahkan seluruh dokumen asli Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih kepada Ferryanto Gani untuk dimiliki dan dibalik namakan. Namun, tanpa persetujuan dan/atau sepengetahuan dari Ferryanto Gani dimana Munir Datuk Rajo Intan dan kaumnya, Kantor Pertanahan Kota Padang dan Pemerintah Daerah Kota Padang telah melakukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Padang untuk pemecahan dan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih dengan membuat surat keterangan hilang.

Persoalan pemecahan dan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih dengan membuat surat keterangan hilang pada proses pokok perkaranya, Ferryanto Gani menggugat secara perdata ke Pengadilan Negeri Padang untuk mengembalikan hak-haknya. Bahwa dalam pokok perkara pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap putusan Pengadilan Negeri Padang nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg hakim mengabulkan gugatan Ferryanto Gani yang pada intinya, menyatakan tidak berkekuatan hukum semua pecahan-pecahan Sertifikat Induk SHM No.516 beserta turutannya menghukum Badan Pertanahan Nasional Kota Padang untuk menghentikan dan tidak melakukan perbuatan hukum atas objek pemecahan terhadap SHM No.516 beserta segala turutannya dan pemecahan sampai ada kepastian hukum dan/atau putusan ataupun perdamaian dalam perkara tersebut.

Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Padang nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg yang pada prinsipnya membenarkan Ferryanto Gani adalah sebagai pemilik atas SHM No.516/Sungai Sapih, yang kemudian Ferryanto Gani melakukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri agar kiranya Kantor Pertanahan Kota Padang dapat melaksanakan isi putusan secara sukarela akan tetapi pada intinya Kantor Pertanahan Kota Padang tidak mengindahkan isi putusan tersebut. Selanjutnya, Ferryanto Gani kembali melakukan permohonan pembatalan sertipikat kepada Kantor Pertanahan Kota Padang yang pada intinya Kantor Pertanahan Kota Padang menolak untuk melaksanakan isi putusan tersebut dikarenakan atas dasar ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menyatakan:

"Kementerian atau Kantor Wilayah sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal:

- a. hak atas tanah objek Sengketa/Perkara telah beralih kepada pihak ketiga,
- b. pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara, dan
- c. pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara."

Permohonan tidak dapat ditindaklanjuti mengingat pemegang hak atas sertipikat yang dimohonkan pembatalan telah beralih kepada pihak ketiga dan pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam perkara serta pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya perkara. Sehingga, pada jawaban balasan Kantor Pertanahan Kota Padang adanya ketidakpastian hukum pada Ferryanto Gani yang mana pada putusan Pengadilan Negeri tersebut telah memenangkan perkara *a quo*.

Bahwa atas permasalahan tersebut hal ini sejalan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah menjelaskan Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk

menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Larangan tersebut untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk "kuasa substiusi", dalam maksudnya adalah menggunakan kuasa mutlak.

Larangan penggunaan kuasa mutlak juga diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696 (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) menyatakan bahwa "PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak". Oleh karenanya berdasarkan ketentuan tersebut Akta Kuasa Menjual yang memenuhi unsur kuasa mutlak dan memuat unsur jual beli tidak dapat digunakan sebagai dasar pengurusan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT dan tentunya merugikan pihak pembeli atau penerima kuasa.

Dengan melihat latar belakang masalah tersebut penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian dengan judul: Kekuatan Hukum Akta Kuasa Substitusi Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli.

## **METODE**

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan yang bertujuan untuk memperoleh data yang sebenarnya serta dapat dipertanggungjawabkan dengan cara penyusunan usul, menguraikan kegiatan pengumpulan, pengelolaan, analisis data serta penyusunan laporan secara rinci.<sup>5</sup> Maka dari itu dalam melakukan penelitian kita harus tau metode apa yang akan digunakan sebelum melakukan penelitian. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis dalam penelitian ini menggunakan metode penulisan adalah normatif empiris, hal ini dimaksudkan agar peneliti sejauh mungkin dapat mengetahui apa yang menjadi alat ukur dalam membahas penelitian ini, sehingga dapat mencari setitik kebenaran tujuan dalam penelitian ini. Menurut Bagir manan pada dasarnya penelitian Normatif Empiris adalah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris/sosiologis. Metode penelitian hukum normatif empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.<sup>6</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan teori-teori hukum sebagai objek penelitian yang nantinya akan dikaitkan dengan permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini yang bisa memberikan gambaran yang luas tentang masalah yang dihadapi dengan memaparkan objek yang diteliti, yaitu menganalisis kekuatan hukum akta kuasa substitusi terhadap kepemilikan hak atas tanah berdasarkan akta perjanjian jual beli dikaitkan dengan teori hukum dalam keabsahan kuasa

<sup>5</sup> Sri Mamudji. Dkk, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Cet. 1. Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, hlm 3

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*,

mutlak.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Hukum Akta Kuasa Substitusi Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah?**

Kuasa substitusi adalah pelimpahan wewenang yang dilakukan oleh seorang penerima kuasa (pemegang kuasa) kepada pihak ketiga (substitusi) untuk melaksanakan tugas atau tindakan yang sebelumnya diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa awal.<sup>7</sup> Perlu diperhatikan bahwa kuasa substitusi selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri. Apabila kuasanya batal atau berakhir. Pencabutan kembali oleh pemberi kuasa asal, meninggalnya pemberi kuasa asal, atau berakhirnya kuasa yang diberikan untuk waktu tertentu (*eo ips*) menyebabkan berakhirnya pula kuasa substitusi.

Munir Datuk Rajo Intan selaku penjual yang merupakan pemilik sah atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2 yang mewakili kaumnya diantaranya: Tuan Syarif, Darwas, Dolong, Nawas, Mausar, Narusin, Burhanuddin, Bayo Gadang, Amir Kasim, Alamsir, Samsuir, Syukur, Sinin, Unggen Layang, Jalaludin, Jakar, Mansur, hal tersebut berdasarkan pada akta kuasa nomor 21 tertanggal 15 Agustus 1981 yang dibuat dihadapan Yuyu Trisanti Sarjana Hukum, Notaris di Padang dan surat persetujuan dan kuasa dibawah tangan bermaterai cukup nomor 507 tertanggal 12 Agustus 1981 yang dilegalisir oleh Nawawi Wakil Notaris Sementara di Bengkulu selaku kuasa dari kaumnya Tuan Zamzami.

Munir Datuk Rajo Intan selaku penjual atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2 menjualnya kepada Cuaca Usmento yang telah dibayar lunas senilai Rp. 27.622.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah), hal ini berdasarkan pada Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang. Akta Perjanjian Jual Beli tersebut diikuti pula dengan pemberian kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Munir Datuk Rajo Intan kepada Cuaca Usmento hal ini berdasarkan pada Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tertanggal 31 Mei 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas yang menerangkan isi pada Akta Kuasa Substitusi tersebut adalah untuk mengurus dan menyelesaikan penjualan tanah hak milik pemberi kuasa atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2.

Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tanggal 31 Mei 1982 dan Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 tanggal 2 Juni 1982, pihak penerima kuasa dalam kedua akta tersebut tidak bertindak sebagai pemilik hak atas objek tanah. Dalam Akta Nomor 127, Cuaca Oesmento diberikan kuasa substitusi oleh Munir alias Polongan Gelar Rajo Intan, yang bertindak berdasarkan kuasa dari beberapa pemilik tanah suku Tanjung dan Zamzami.

<sup>7</sup> Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Indonesia: Buku II Hukum Perikatan*, Bandung: PT Alumni, 1995), hlm. 280.

Objek kuasanya adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor 516. Sementara itu, dalam Akta Nomor 8, Ferryanto Gani diberikan kuasa substitusi oleh Cuaca Oesmento, yang pada gilirannya bertindak sebagai kuasa dari para pemilik hak atas tanah yang sama Munir alias Polongan Gelar Rajo Intan, dan nama-nama lain yang disebutkan dalam Akta Nomor 127. Ini jelas menunjukkan adanya rangkaian kuasa, di mana pemilik hak yang sebenarnya adalah pihak-pihak yang tercantum sebagai pemberi kuasa awal, bukan penerima kuasa substitusi. Jika dilihat, Cuaca Usmanto hanya mewakili dalam hal mengurus dan menyelesaikan penjualan tanah hak milik pemberi kuasa atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2.<sup>8</sup> Seharusnya pada Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tanggal 31 Mei 1982 dibuatkan telah terjadinya perjanjian jual beli lunas kepada Cuaca Usmanto.

Bahwa berdasarkan pada Pasal 1792 KUHPdata mengenai pemberian kuasa (*lastgeving*), di mana kuasa diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa, bukan untuk mengalihkan hak milik kepada penerima kuasa. Hak kepemilikan tetap melekat pada pemberi kuasa. Oleh karena itu, segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa dalam konteks kedua akta ini haruslah untuk kepentingan dan atas nama para pemilik tanah yang sah.<sup>9</sup> Maka, penerima kuasa yaitu Cuaca Oesmento dalam Akta Nomor 127 dan Ferryanto Gani dalam Akta Nomor 8, hanya memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa, sesuai dengan batasan dan tujuan yang ditetapkan dalam akta kuasa tersebut. Mereka tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 tanggal 2 Juni 1982 memberikan kuasa substitusi dari Cuaca Oesmento kepada Ferryanto Gani. Ketentuan penggunaan kuasa substitusi dalam akta ini sangat luas, mencakup hak untuk "menyewakan, menukarkan, menjual atau dengan cara apapun juga melepaskan haknya kepada siapa saja". Selain itu, juga diberikan kuasa untuk "memborhkan, menjaminkan atau menggadaikan" objek tanah, serta melakukan berbagai tindakan lain yang diperlukan untuk maksud tersebut, termasuk menandatangani akta-akta yang diperlukan. Akta ini juga secara eksplisit menyatakan bahwa "kekuasaan-kekuasaan yang tercantum dalam akta ini, baik sebagian maupun seluruhnya dapat dialihkan kepada orang lain atau sesuatu badan (Substitutie)", menunjukkan izin pemberi kuasa untuk adanya substitusi lebih lanjut.<sup>10</sup>

Bahwa ketentuan penggunaan kedua kuasa substitusi tersebut, terutama Akta Nomor 8, memberikan kewenangan yang sangat luas kepada penerima kuasa, bahkan hal ini jatuh pada sifat kuasa mutlak untuk melepaskan hak atas tanah. Meskipun KUHPdata membolehkan substitusi kuasa jika diizinkan oleh pemberi kuasa (Pasal 1797 KUHPdata), cakupan yang begitu luas, termasuk "dengan cara apapun juga melepaskan haknya," perlu dicermati secara ketat. Hal ini berpotensi menimbulkan ambiguitas dan penyalahgunaan,

<sup>8</sup> Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tertanggal 31 Mei 1982, hlm. 2.

<sup>9</sup> Peiter Latumenten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accesoir*, Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2018, hlm. 4.

<sup>10</sup> Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 tanggal 2 Juni 1982, hlm. 2-3

terutama jika kuasa tersebut tidak dibatasi oleh waktu atau kondisi tertentu.

Kekuatan hukum kedua akta kuasa substitusi ini terhadap peralihan hak atas tanah harus dipahami dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia. Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 memberikan kewenangan kepada Cuaca Oesmento untuk menjual tanah dan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT. Akta ini berfungsi sebagai dasar hukum bagi Cuaca Oesmento untuk bertindak atas nama pemilik tanah dalam proses jual beli. Demikian pula, Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 memberikan kewenangan yang serupa kepada Ferryanto Gani, yang memungkinkannya untuk melakukan tindakan yang berujung pada peralihan hak, seperti menjual atau melepaskan hak.

Namun, penting untuk ditekankan bahwa kedua akta kuasa substitusi tersebut bukanlah instrumen peralihan hak atas tanah itu sendiri. Berdasarkan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dan peralihan hak atas tanah lainnya wajib dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT inilah yang merupakan syarat formil sahnya peralihan hak atas tanah dan dasar untuk pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Jika akta kuasa tersebut digunakan untuk tujuan lain atau dianggap sebagai akta jual beli langsung, maka kekuatan hukumnya terhadap peralihan hak akan sangat lemah atau bahkan tidak sah.

Pada proses perkaranya, Munir Datuk Rajo Intan membuat surat keterangan hilang atas Sertipikat Hak Milik nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2., dan diterbitkan dengan yang baru nomor 597/Sungai Sapih oleh Kantor Pertanahan Kota Padang. Atas dasar tersebut Ferryanto Gani yang seolah-olah adalah pemilik mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 597/Sungai Sapih yang dulunya Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih, adapun alasan yuridis yang diajukan Ferryanto Gani adalah bahwa yang melakukan perbuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang, selaku pembeli adalah Ferryanto Gani dikarenakan dahulunya objek tersebut tergadai di salah satu bank yang ada di Sumatera Barat dan dengan itu Ferryanto Gani melakukan pelunasan dan penebusan.

Pada putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang Putusan Nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg memberikan putusan: Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat atas Akta Nomor 21 tertanggal 15 Agustus 1981 yang dibuat dihadapan Notaris Yuyu Trisanti, SH., Notaris di Kota Padang, jo Akta Perjanjian Nomor: 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang jo jo Akta Kuasa Substitusi Nomor: 127 tertanggal 31 Mei 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH., Notaris di Kota Padang jo Akta Kuasa Substitusi Nomor: 8 tertanggal 2 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Yuyu Trisanti, SH., Notaris di Kota Padang.<sup>11</sup>

Pada putusannya majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang sangat keliru dan bertentangan dengan norma hukum yang berlaku, sebab pada dasarnya Akta Kuasa Substitusi Nomor: 8 tertanggal 2 Juni 1982 untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal

<sup>11</sup> Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg, Angka 8, hlm. 41.

yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. 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.

Akta kuasa substitusi seperti itu, diberi judul “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 pemberi kuasa.<sup>12</sup>

Kedua bentuk klausul di atas, merupakan ciri terciptanya persetujuan kuasa mutlak, sehingga persetujuan kuasa mutlak bertentangan dengan hukum.

Bahwa berdasarkan pada Pasal 1335 BW menegaskan bahwa suatu hal mengenai perjanjian tanpa sebab atau atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan, ini membuktikan bahwa setiap perjanjian harus mempunyai kausa yang halal, tetapi menurut Pasal 1336 BW, jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada sesuatu sebab lain daripada yang dinyatakan persetujuannya namun demikian adalah sah. Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 BW). Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum apabila sebagai berikut:

- a. Tidak mempunyai obyek tertentu yang dapat ditentukan.
- b. Mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>13</sup>

Ketentuan tersebut diatas yang dapat dikualifikasikan akta Notaris batal demi hukum, sebenarnya hanya merupakan tindakan kewajiban yang harus dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tanpa ada objek tertentu dan sebab yang halal, sehingga jika ukuran akta Notaris batal demi hukum berdasarkan kepada unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1335, 1336, 1337 BW, maka penggunaan istilah batal demi hukum untuk akta Notaris karena melanggar pasal-pasal tertentu dalam Pasal 84 UUDN menjadi tidak tepat, karena secara substansi sangat tidak mungkin Notaris membuat akta untuk para pihak yang jelas tidak memenuhi syarat objektif.<sup>14</sup>

<sup>12</sup> Muhammad Yahya Harahap, *Ibid*, hlm. 5.

<sup>13</sup> Setiawan dan Suryawati, *Keabsahan Pemenuhan Suatu Perjanjian yang Tidak Memiliki Alas Hukum Yang Sah. Wajah Hukum*, Vol. 8. No. (2), 2024, hlm. 515

<sup>14</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Ibid*, hlm. 209.

Berdasarkan pada teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.<sup>15</sup>

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum positif (perundang-undangan) harus jelas dan tidak mudah diubah untuk mencapai kepastian hukum. Dalam kasus ini:

- a) Hukum agraria di Indonesia secara tegas mengatur bahwa pengalihan hak atas tanah harus melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan. Selain itu, ada larangan tegas mengenai surat kuasa mutlak terkait pertanahan melalui Surat Dirjen Agraria Nomor 549/493/AGR tanggal 31 Maret 1982.
- b) Fakta yang termaktub jelas klausul dalam akta kuasa mutlak ("tidak dapat dicabut kembali" dan "tidak berakhir karena meninggalnya pemberi kuasa") secara jelas dilarang oleh peraturan agraria karena membuka celah jual beli terselubung.
- c) Penerapan dalam kasus dari Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 atau Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 mengandung ciri-ciri kuasa mutlak tersebut, maka secara hukum positif akta tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang (Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata). Kausa (sebab) perjanjiannya menjadi terlarang.
- d) Ketidakpastian akibat putusan hakim yang menyatakan sah akta-akta tersebut, termasuk akta yang diduga mengandung kuasa mutlak, menciptakan ketidakpastian hukum. Ini seolah-olah mengabaikan atau menafsirkan secara longgar hukum positif yang sudah jelas melarang praktik tersebut. Hukum positif seharusnya tidak mudah diubah atau diinterpretasikan sehingga mengaburkan esensinya.

Selain Gustav Radbruch, Herlien Budiono mengatakan bahwa kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi semua orang.<sup>16</sup> Herlien Budiono menyatakan bahwa

<sup>15</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 19.

<sup>16</sup> Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016, hlm. 125.

kepastian hukum adalah ciri tak terpisahkan dari norma hukum tertulis, dan tanpa kepastian, hukum kehilangan maknanya sebagai pedoman perilaku.

- a) Pelarangan kuasa mutlak dalam pertanahan adalah norma hukum tertulis yang bertujuan memberikan kepastian dan mencegah penyalahgunaan. Ketika putusan pengadilan mengesahkan akta yang melanggar norma ini, maka kepastian hukum tercederai.
- b) Dampak pada masyarakat jika akta kuasa substitusi, yang seharusnya hanya pelimpahan wewenang, disamakan atau diartikan sebagai instrumen pengalihan hak milik (seperti yang diklaim Ferryanto Gani), ini akan membingungkan masyarakat. Masyarakat tidak akan memiliki pedoman jelas mengenai bagaimana hak atas tanah dialihkan secara sah, sehingga membuka peluang sengketa dan praktik yang merugikan.

Sementara menurut pendapat Jan M. Otto mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

1. Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
2. Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
3. Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
4. Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.<sup>17</sup>

Keempat syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

### **Kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli Terhadap Pihak Ketiga?**

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.<sup>18</sup> Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>19</sup> Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan diri terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan yang mengakibatkan adanya pemenuhan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Mendasarkan pada definisi pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maka jelas bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya

<sup>17</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Sinar Grafika, 2011, hlm. 28.

<sup>18</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Intermasa, 2008, hlm. 1.

<sup>19</sup> Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta: PT Sinar Grafika, 2007, hlm. 8.

terhadap orang lain. Maka dari sebuah perjanjian akan lahir kewajiban atau prestasi dimana seseorang punya kewajiban atau prestasi kepada orang lain dalam hal ini satu orang atau lebih.

Perjanjian yang dilakukan oleh Munir Datuk Rajo Intan selaku penjual/pemilik atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih seluas 78.920 M2 kepada Cuaca Usmanto selaku Pembeli hal ini dibuktikan berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang.

Salah satu perjanjian yang sering dilakukan di masyarakat adalah PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) hak atas tanah, perjanjian tersebut merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk- bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPdata. Perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.<sup>20</sup> Bahwa perjanjian dalam bentuk Akta Perjanjian Nomor: 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang yang dilakukan oleh Munir Datuk Rajo Intan dengan Cuaca Usmanto dinamai perjanjian *innominat* (perjanjian tidak bernama).

Achmad Busro menjelaskan bahwa syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPdata, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal.<sup>21</sup> Jika ditelisik dengan isi Akta Perjanjian Nomor: 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang yang dilakukan oleh Munir Datuk Rajo Intan dengan Cuaca Usmanto dimuat sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Konsensus)
  - a. Identifikasi pihak: Akta ini dengan jelas mengidentifikasi kedua belah pihak: Munir alias Polongan Gelar Rajo Intan sebagai Pihak Pertama dan Cuaca Usmanto sebagai Pihak Kedua.
  - b. Kehadiran dan penandatanganan: Akta ini dibuat di hadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH., dengan dihadiri oleh para saksi. Notaris menyatakan bahwa para penghadap "saya, notaris kenal" dan "Setelah saya, notaris membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, notaris menanda tangani akta ini". Hal ini menunjukkan adanya kehadiran fisik para pihak dan Notaris telah melakukan kewajibannya untuk membacakan isi akta, yang secara hukum mengindikasikan bahwa para pihak telah mengetahui dan menyetujui isi perjanjian tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan.
  - c. Pernyataan kehendak: Akta secara eksplisit menyatakan bahwa Pihak Pertama "berjanji dan mengikat dirinya menjual" dan Pihak Kedua "berjanji dan mengikat dirinya membeli" tanah tersebut. Ini adalah ekspresi kehendak bebas dan kesepakatan antara kedua belah pihak.

<sup>20</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 200.

<sup>21</sup> Achmad Busro, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Pohon Cahaya, 2013, hlm. 2.

- d. Peran kuasa: Pihak Pertama Munir, bertindak juga berdasarkan akta kuasa dari Yuyu Tristante, SH. Notaris di Padang, tanggal 15 Agustus 1981 Nomor 21, untuk beberapa individu serta berdasarkan surat persetujuan dan kuasa di bawah tangan yang dilegalisir, untuk Tuan Zamzami. Kehadiran dan tindakan Munir sebagai penerima kuasa, yang disebutkan dan diuraikan dalam akta, menunjukkan bahwa ia memiliki wewenang untuk bertindak atas nama pihak- pihak yang diwakilinya, sehingga kesepakatan dianggap telah diberikan oleh semua pihak yang diwakili.

Berdasarkan isi akta, syarat "sepakat mereka yang mengikatkan dirinya" telah terpenuhi. Para pihak hadir, mengidentifikasi diri, menyatakan kehendak secara jelas, dan Notaris telah memastikan formalitas pembacaan dan penandatanganan akta.

## 2. Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan

Usia dan pekerjaan: Akta mencantumkan usia Pihak Pertama, Munir alias Polongan Gelar Rajo Intan, yaitu 55 tahun, dan Pihak Kedua, Cuaca Usmanto, 26 tahun. Pada tanggal 7 Januari 1982 kedua usia tersebut sudah memenuhi batas usia dewasa dan tidak mengindikasikan adanya pembatasan kecakapan hukum. Syarat "kecakapan untuk membuat suatu perikatan" telah terpenuhi.

## 3. Suatu Hal Tertentu

- a. Objek perjanjian: objek perjanjian adalah "Sebidang tanah hak milik nomor 516 yang terletak di Daerah Tingkat I Sumatera Barat, Kotamadya Padang, Kecamatan Pauh, Negari Pauh IX, seluas 78.920 M2 (tujuh puluh delapan ribu sembilan ratus dua puluh meter persegi)". Tanah ini juga diuraikan dalam "gambar situasi tanggal dua puluh Maret seribu sembilan ratus delapan puluh (20-3-1980) nomor 424".
- b. Harga: Harga penjualan tanah juga disebutkan dengan jelas yaitu "Rp.27.622.000,- (dua puluh tujuh juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah)". Pihak pertama mengakui telah menerima seluruh uang harga penjualan tersebut.

Syarat "suatu hal tertentu" telah terpenuhi dengan sangat baik karena objek perjanjian dan harga telah dijelaskan secara rinci dan spesifik.

## 4. Suatu sebab yang halal

- a. Tujuan Perjanjian: Akta ini berjudul "PERJANJIAN" dan isinya "perjanjian" jual beli tanah. Pasal 1 menyebutkan "Pihak pertama berjanji dan mengikat dirinya menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua berjanji dan mengikat dirinya membeli dari pihak pertama". Pasal 3 menyatakan bahwa tanah tersebut mulai hari penjualan "menjadi milik pihak kedua" dan segala keuntungan/kerugian dipikul pihak kedua. Pasal 5 memberikan kuasa kepada pihak kedua (dan pegawai kantor notaris) untuk "melaksanakan dengan harga dan perjanjian-perjanjian sebagaimana tersebut diatas dan berhubungan dengan itu yang diberi kuasa dikuasakan menghadap dihadapan yang berwajib, diantaranya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), membuat, menyuruh buat dan menanda tangani akta jual beli yang bersangkutan dan surat lain yang diperlukan".
- b. Pengakuan pembayaran: Pasal 2 menyatakan bahwa Pihak Pertama mengakui telah menerima seluruh uang harga penjualan.

- c. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali: Pasal 9 menyatakan "Kuasa-kuasa tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam undang-undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan suatu kuasa".

KUHPerdara tidak secara eksplisit menyebut istilah "kuasa substitusi", namun konsep ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1803 KUHPerdara, yang menyatakan: "Penerima kuasa tidak dapat menyerahkan pelaksanaan kuasa kepada orang lain, kecuali jika ia telah diberi wewenang untuk itu oleh pemberi kuasa, atau apabila hal itu perlu sekali dilakukan demi kepentingan si pemberi kuasa."<sup>22</sup> Dalam perkembangannya kemudian Munir Datuk Rajo Intan memberikan kuasa substitusi dengan tujuan untuk mengurus dan penyelesaian penjualan tanah kepada Cuaca Usmanto hal ini didasarkan pada Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tertanggal 31 (tiga satu) bulan Mei tahun 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) yang dibuat dihadapan Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang. Selanjutnya, Cuaca Usmanto memberikan kuasa substitusi kepada Ferryanto Gani dengan Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 (delapan) tertanggal 2 (dua) bulan Juni tahun 1982 (seribu sembilan ratus delapan puluh dua) yang dibuat dihadapan Notaris Yuyu Trisanti Sarjana Hukum Notaris di Padang.

Apabila penerima kuasa melakukan substitusi tanpa wewenang atau melampaui batas kuasa yang diberikan, maka tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak substitusi dapat dianggap tidak sah atau melampaui kewenangan (*ultra vires*). Ini ditegaskan juga oleh Sutjipto Rahardjo yang menyatakan: "Dalam hal pemberian kuasa substitusi, tanggung jawab tetap melekat pada kuasa utama selama substitusi dilakukan atas namanya dan dalam batas kuasa yang diberikan."<sup>23</sup> Jika Munir Datuk Rajo Intan tidak memberikan izin eksplisit kepada Cuaca Usmanto untuk melakukan substitusi lebih lanjut, maka tindakan Cuaca yang memberikan kuasa kepada Ferryanto Gani adalah melampaui kuasa, dan segala tindakan hukum Ferryanto berdasarkan kuasa tersebut tidak sah menurut hukum. Pendapat Sutjipto Rahardjo memperkuat bahwa pertanggungjawaban tetap berada di tangan penerima kuasa utama, namun hanya jika substitusi dilakukan dalam batas kewenangan yang sah.

Bahwa atas peristiwa tersebut Munir Datuk Rajo Intan telah menyerahkan seluruh dokumen asli Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih kepada Ferryanto Gani untuk dimiliki dan dibalik namakan. Namun, tanpa persetujuan dan/atau sepengetahuan dari Ferryanto Gani dimana Munir Datuk Rajo Intan dan kaumnya, Kantor Pertanahan Kota Padang dan Pemerintah Daerah Kota Padang telah melakukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kota Padang untuk pemecahan dan peralihan hak terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih dengan membuat surat keterangan hilang.

Bahwa atas persoalan yang dilakukan oleh Munir Datuk Rajo Intan dengan membuat

<sup>22</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 24-25.

<sup>23</sup> Sutjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 89.

surat keterangan hilang atas Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih, Ferryanto Gani menggugat secara perdata ke Pengadilan Negeri Padang untuk mengembalikan hak-haknya. Bahwa pada putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang putusan nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg memberikan putusan: Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat atas Akta Nomor 21 tertanggal 15 Agustus 1981 yang dibuat dihadapan Notaris Yuyu Trisanti, SH., Notaris di Kota Padang, jo Akta Perjanjian Nomor: 21 tertanggal 7 Januari 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH. Notaris di Kota Padang jo jo Akta Kuasa Substitusi Nomor: 127 tertanggal 31 Mei 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Deetje Farida Djanas, SH., Notaris di Kota Padang jo Akta Kuasa Substitusi Nomor: 8 tertanggal 2 Juni 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Yuyu Trisanti, SH., Notaris di Kota Padang.<sup>24</sup>

Bahwa putusan hakim yang menguatkan Akta Perjanjian Nomor 21/1982 kuasa yang tidak dapat ditarik kembali pada Pasal 9 menyatakan "Kuasa-kuasa tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, yang tanpa kuasa tersebut tidak akan dibuat dan kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang yang mengatur segala sebab dan dasar yang mengakhirkan suatu kuasa". Ini adalah indikator kuat adanya kuasa mutlak. Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, apalagi dengan melepaskan semua peraturan yang mengatur berakhirnya kuasa, secara umum dilarang dalam konteks peralihan hak atas tanah merujuk pada ketentuan penjelasan umum angka II huruf 4 PP 24/1997: "Untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak itu harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Oleh karena itu, tidak dibenarkan peralihan hak atas tanah hanya berdasarkan akta pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali."

Kedudukan Penggugat Ferryanto Gani, tidak terlibat langsung dalam Akta Perjanjian Nomor 21/1982 antara Munir dan Cuaca Usmanto. Namun, ia menjadi pemegang hak melalui rantai kuasa substitusi yang berakhir padanya (Akta Kuasa Substitusi Nomor 8/1982). Putusan pengadilan yang menyatakan sah Akta Perjanjian 21/1982 dan dua Akta Kuasa Substitusi setelahnya secara efektif mengakui dan melegitimasi kedudukan Ferryanto Gani sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut. Putusan ini, dengan mengesahkan rangkaian akta tersebut dan memerintahkan BPN untuk melakukan balik nama ke atas nama Ferryanto Gani, seolah "memutihkan" praktik yang berpotensi melanggar larangan kuasa mutlak dan formalitas peralihan hak atas tanah. Hal ini dapat menimbulkan preseden yang tidak sehat dalam praktik pertanahan, di mana jual beli tanah dapat diakui sah hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan yang disokong dengan kuasa mutlak, tanpa melalui prosedur PPAT yang semestinya.

Dengan mengesahkan akta-akta tersebut, termasuk akta kuasa substitusi yang memberikan kewenangan mutlak untuk "melepaskan haknya kepada siapa saja", Majelis Hakim berpotensi melanggar norma hukum yang berlaku terkait larangan kuasa mutlak yang telah diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, Putusan

<sup>24</sup> Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg, Angka 8, hlm. 41.

Mahkamah Agung Nomor 3332.K/Pdt/1994. Putusan tersebut seolah melegitimasi suatu mekanisme peralihan hak yang seharusnya tidak sah di mata hukum agraria. Meskipun dimungkinkan bahwa pengadilan melihat adanya "itikad baik" dari Penggugat yang telah membayar lunas dan menguasai fisik tanah, namun prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah seharusnya lebih diutamakan. Pengadilan semestinya menelisik substansi akta, bukan sekadar judulnya. Jika substansi dari rangkaian akta tersebut adalah kuasa mutlak, maka akibat hukumnya seharusnya adalah batal demi hukum (berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata tentang sebab yang tidak halal).

Menurut teori baru tentang perjanjian yang juga dikemukakan oleh Salim H.S., proses pembuatan perjanjian dapat dibagi menjadi tiga tahap utama:

1. Tahap Pra-Kontraktual (Pra-Negosiasi/Penawaran dan Penerimaan) Bahwa Perjanjian dalam Akta Nomor 21/1982, yang merupakan perjanjian perikatan jual beli, dapat dilihat sebagai puncak dari tahap pra-kontraktual atau awal dari tahap pembentukan. Pembayaran lunas dan penyerahan dokumen menunjukkan keseriusan dan komitmen kuat dari kedua belah pihak yang melewati tahap negosiasi awal.
2. Tahap Pembentukan Perjanjian (Konsensus/Kesepakatan Sah) Bahwa Akta Perjanjian Nomor 21/1982 merupakan wujud dari tahap pembentukan perjanjian ini. Majelis Hakim dalam putusannya telah menyatakan bahwa jual beli telah terjadi dan mengikat berdasarkan akta ini. Ini berarti hakim menganggap keempat syarat Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi, termasuk "sebab yang halal", meskipun ada indikasi kuat mengenai kuasa mutlak yang dilarang.
3. Tahap Pelaksanaan Perjanjian (Eksekusi/Pelaksanaan Prestasi) Akta Kuasa Substitusi Nomor 127/1982 dan Akta Kuasa Substitusi Nomor 8/1982 dapat dipandang sebagai instrumen untuk memfasilitasi tahap pelaksanaan perjanjian jual beli yang terkandung dalam Akta Perjanjian Nomor 21/1982. Kewenangan yang diberikan kepada Cuaca Usmanto (dan kemudian kepada Ferryanto Gani) untuk menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT secara teoritis ditujukan untuk menyelesaikan tahap pelaksanaan ini. Namun, masalah muncul karena formalitas levering (yaitu pembuatan AJB PPAT dan pendaftaran) belum dapat terlaksana, sementara hak-hak Penggugat sudah melekat secara substansial.<sup>25</sup>

### **Proses Balik Nama Sertifikat Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli?**

Proses balik nama sertifikat hak atas tanah di Indonesia merupakan tahap final dari peralihan hak yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum mengenai subjek hak. Balik nama dilakukan setelah terjadi suatu perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, atau pewarisan.<sup>26</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19, pendaftaran tanah (termasuk balik nama) bersifat wajib untuk menjamin kepastian hukum. Aturan pelaksanaannya yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah

<sup>25</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 201, hlm. 25.

<sup>26</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hlm. 474.

Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Akta Perjanjian Nomor 21 tertanggal 7 Januari 1982 ini adalah inti permasalahan dalam kasus ini. Meskipun diberi nama "Perjanjian", analisis sebelumnya menunjukkan bahwa akta ini secara substansial mengandung elemen-elemen jual beli yang lunas dan pernyataan "menjadi milik pihak kedua". Namun, akta ini bukanlah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT.

Dalam hukum perjanjian (KUHPerduta), jual beli bersifat konsensual (Pasal 1458 KUHPerduta), artinya perjanjian sah lahir begitu ada kesepakatan mengenai barang dan harga.<sup>27</sup> Akta Perjanjian 21/1982 mencerminkan kesepakatan ini, lengkap dengan pembayaran lunas. Dari perspektif hukum perdata murni, perikatan jual beli telah terjadi. Akan tetapi, berbeda dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian, hukum agraria menganut asas formalisme untuk peralihan hak atas tanah. Peralihan hak harus dilakukan dengan bentuk dan prosedur tertentu, yaitu melalui Akta PPAT dan pendaftaran. Akta Perjanjian 21/1982, sebagai akta notaris biasa (bukan akta PPAT untuk jual beli), tidak memenuhi persyaratan formal ini.

Munculnya Akta Perjanjian 21/1982 sebagai alas hak untuk balik nama menimbulkan konflik antara norma hukum perdata (yang menekankan konsensus dan kebebasan berkontrak) dan norma hukum agraria (yang menekankan formalisme dan larangan kuasa mutlak). Kantor Pertanahan, sebagai lembaga administrasi negara, cenderung berpedoman pada formalisme hukum agraria, sementara pengadilan dapat menafsirkan keabsahan perjanjian berdasarkan asas konsensualisme yang lebih luas.

Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 88/Pdt.G/2020/PN PdG secara tegas menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat atas Akta Perjanjian Nomor 21/1982, Akta Kuasa Substitusi Nomor 127/1982, dan Akta Kuasa Substitusi Nomor 8/1982. Bahkan, Majelis Hakim menyatakan bahwa "benar telah terjadi jual beli objek perkara antara Para Penggugat dengan Tergugat I maka secara hukum pihak Penggugat berhak atas tanah objek perkara tersebut". Putusan ini kemudian memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Padang untuk melakukan balik nama SHM No. 516 kepada atas nama Ferryanto Gani. Putusan ini memberikan peluang hukum yang kuat bagi Ferryanto Gani untuk melakukan balik nama karena:

1. Pengadilan telah mengakui validitas Akta Perjanjian 21/1982 sebagai dasar jual beli dan menegaskan hak Penggugat atas tanah tersebut. Putusan ini menciptakan alas hak yang sah secara yudisial, menggantikan ketiadaan AJB PPAT sebagai bukti formal jual beli.
2. Pengesahan dua Akta Kuasa Substitusi (No. 127/1982 dan No. 8/1982) memberikan legitimasi hukum kepada Ferryanto Gani untuk bertindak atas nama pemilik awal, seolah-olah ia memiliki wewenang penuh untuk menyelesaikan proses administrasi pertanahan.
3. Adanya perintah kepada BPN untuk melakukan balik nama adalah kunci. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) memiliki kekuatan eksekutorial yang mengikat semua pihak, termasuk lembaga negara seperti

<sup>27</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 27.

BPN.

Kantor Pertanahan Kota Padang menolak melaksanakan putusan PN Padang yang memerintahkan balik nama, meskipun telah ada berita acara eksekusi sebanyak 3 kali. Penolakan ini didasarkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal ini menyatakan bahwa Kementerian/Kantor Wilayah tidak dapat membatalkan produk hukum (sertifikat) sebagai pelaksanaan putusan pengadilan jika: hak atas tanah objek sengketa/perkara telah beralih kepada pihak ketiga, pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam Perkara, dan pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebelum adanya Perkara.<sup>28</sup>

Kantor Pertanahan Kota Padang berpendapat bahwa permohonan balik nama (yang merupakan implikasi pembatalan sertifikat pecahan yang sudah atas nama pihak lain) tidak dapat ditindaklanjuti karena pemegang hak atas sertifikat yang dimohonkan pembatalan (Para Tergugat IV-XI) telah beralih kepada pihak ketiga dan pihak ketiga tersebut tidak menjadi pihak dalam perkara. Kantor Pertanahan Kota Padang juga mengimplikasikan bahwa pihak ketiga tersebut memperoleh hak dengan itikad baik.

Putusan PN Padang mengesahkan serangkaian akta yang menjadi dasar hak Ferryanto Gani. Namun, sertifikat induk SHM No. 516 yang menjadi objek sengketa telah dipecah dan beralih nama kepada Tergugat IV sampai dengan Tergugat X melalui proses pendaftaran dan pemecahan sertifikat yang diklaim Penggugat sebagai perbuatan melawan hukum (karena sertifikat induk diklaim hilang secara palsu). Sifat kuasa mutlak yang terkandung dalam Akta Perjanjian 21/1982 dan Akta Kuasa Substitusi 127/1982 serta 8/1982 adalah akar dari masalah ini. Jika pada awalnya proses peralihan hak dilakukan sesuai prosedur yang benar (yaitu melalui AJB PPAT dan balik nama segera), maka tidak akan ada celah bagi Tergugat I untuk "menghilangkan" sertifikat induk dan memecahnya kepada pihak lain. Larangan kuasa mutlak dimaksudkan untuk mencegah kompleksitas dan sengketa seperti ini.

Menurut Hans Kelsen, dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>29</sup>

Berdasarkan teori Hans Kelsen mengenai pertanggungjawaban terkait proses balik nama menekankan bahwa setiap pihak yang terlibat dalam transaksi hukum, termasuk

<sup>28</sup> Pasal 32 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>29</sup> Raisul Mutaqien & Mochtar Kusumaatmadja, *terjemahan buku dari Hans Kelsen Pure Theory of Law, Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung: Nusa Media, 2006, hlm. 96-97

penjual, pembeli, notaris, PPAT, Kantor Pertanahan, dan Putusan Pengadilan Negeri Padang memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tanggung jawab ini mencakup aspek yuridis, administratif, dan moral untuk menciptakan kepastian hukum bagi semua pihak. Dalam kasus yang diuraikan, terdapat pelanggaran terhadap tanggung jawab ini, terutama terkait peralihan hak atas tanah yang mengandung penggunaan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

1. Kekuatan hukum akta substitusi yang memuat kuasa mutlak (kuasa yang tidak dapat dicabut kembali) sejatinya bertentangan dengan prinsip hukum agraria dan KUHPerdato. Instruksi Mendagri No.14/1982 secara eksplisit melarang pemindahan hak atas tanah melalui pemberian kuasa tak dapat dicabut, karena hal itu memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk menguasai tanah selayaknya pemegang hak. Demikian pula Pasal 1814 KUHPerdato menegaskan pemberi kuasa berhak mencabut kuasanya kapan saja, sehingga klausul kuasa mutlak justru menyimpang dari ketentuan tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang (No. 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg) yang mengakui Ferryanto Gani sebagai pemilik sah tanah dinilai keliru, karena menyimpang dari koridor hukum positif dan mengganggu kepastian hukum. Dengan demikian, praktik akta substitusi mutlak berisiko merusak kepastian kepemilikan tanah dan seharusnya ditolak keberlakuannya.
2. Kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Munir Datuk Rajo Intan dan Cuaca Usmanto atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih, yang dibayar lunas, merupakan perjanjian pendahuluan (obligatoir) yang mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata). Namun, PPJB tidak mengalihkan hak milik, karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Kuasa substitusi yang diberikan kepada Cuaca Usmanto dan kemudian kepada Ferryanto Gani hanya bersifat administratif, bukan bukti kepemilikan. Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang (No. 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg) yang mengakui Ferryanto Gani sebagai pemilik sah keliru, karena mengabaikan sifat kuasa, larangan kuasa mutlak (Instruksi Mendagri No. 14/1982 dan PP No. 24/1997), dan keharusan AJB untuk peralihan hak. Ferryanto Gani sebagai pihak ketiga tidak memiliki kedudukan sebagai pembeli sah, karena kuasa mutlak tidak dapat menggantikan AJB dan melanggar prinsip formil peralihan hak tanah.
3. Balik nama sertifikat tanah tidak dapat dilakukan langsung berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli di masa depan. Peralihan hak yang sah dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan memerlukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat

(1) PP Nomor 24 Tahun 1997. PPJB, termasuk PPJB Lunas yang seringkali disertai dengan kuasa menjual, merupakan langkah awal sebelum pembuatan AJB. Kuasa menjual diberikan untuk mempermudah penandatanganan AJB oleh pembeli atas nama penjual setelah semua persyaratan terpenuhi. Namun, kuasa menjual tidak serta-merta memindahkan hak kepemilikan. Kasus Munir vs. Cuaca vs. Ferryanto menyoroti permasalahan ketika kuasa menjual disalahgunakan atau diinterpretasikan keliru sebagai pemindahan hak. Putusan pengadilan yang membenarkan klaim kepemilikan berdasarkan kuasa substitusi yang berasal dari PPJB dan kuasa menjual yang berpotensi menjadi kuasa mutlak yang dilarang, adalah keliru dan bertentangan dengan hukum agraria. Seharusnya, setelah PPJB dan kuasa menjual dibuat, langkah selanjutnya adalah segera membuat AJB dan mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Kebijakan Kantor Pertanahan yang tidak memperbolehkan PPJB disertai kuasa menjual bertingkat menunjukkan kehati-hatian dalam mencegah praktik peralihan hak yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Saran**

1. Bagi Notaris dalam menjalankan wewenangannya sebagai pejabat berwenang dalam pembuatan akta, seharusnya dengan tegas melarang apabila para pihak ingin dibuatkan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli, karena surat kuasa mutlak sudah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982.
2. Diperlukan reformulasi kebijakan dan harmonisasi regulasi yang lebih tegas dan eksplisit antara ketentuan normatif KUHPdata, hukum agraria, dan yurisprudensi terkait larangan kuasa mutlak—guna menghindari penyimpangan dalam implementasi PPJB di lapangan serta memastikan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak, termasuk pihak ketiga yang tidak secara langsung terlibat namun terdampak secara substantif oleh akta-akta yang disusun tidak sesuai prosedur PPAT. Masyarakat memerlukan kesadaran hukum mengenai signifikannya peranan pajak dalam pembangunan negara ini, untuk itu perlu penyadaran kepada semua pihak mengenai arti pentingnya pajak bagi negara, diharapkan dengan tingginya kesadaran masyarakat, maka akan meminimalisasi pengelakan pajak.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Zainudin. 2009. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, dan Rosma Mediana Pasaribu. 2021. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. Jurnal Rectum, Volume 3, Nomor 2.
- Andriany, Natalia. 2018. Keabsahan Kuasa Jual Dengan Hak Substitusi Dalam Hal Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.
- Asikin, Amirudin dan Zainal. 2013. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: Raja Grafindo

Persada.

- Brotodiharjo, R. Santoso. 2007. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Cet. 3. Bandung : PT. Eresco Bandung.
- Budiono, Herlien. 2016. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kesatu). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Busro, Achmad. 2013. Kapita Selekta Hukum Perjanjian. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Cohen, Morris L. 1980. The Nature of the Legal Process. New York: Harper & Row.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. 1989. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka.
- Dinnar, Fauzia Tifany. 2017. Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. Tesis, Universitas Islam Indonesia.
- E. Rahmi. 2016. “Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT, Jurnal Notariil, Vol.1.
- Gautama, Sudargo. 1995. Hukum Perdata Indonesia: Buku II Hukum Perikatan. Bandung: PT Alumni.
- HS, Salim. 2011. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap, Muhammad Yahya. 2004. Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2007. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Idris Assaf, M. ., Sulistiyono, A., & Pandamdari, E. . (2024). Revision of Legislation Regarding the Accountability of Notaries for Documents Executed Beyond the Office Premises to Ensure Fair and Certain Legal Provision. LAW & PASS: International Journal of Law, Public Administration and Social Studies, 1(4), 399–405. <https://doi.org/10.47353/lawpass.v1i4.38>
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kusuma, I Made Krishna Dharma. Dkk. 2020. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 1, No. 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa.
- Latumenten, Peiter. 2018. Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accesoir. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Mamudji, Sri. Dkk. 2005. Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum. Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Indonesia.
- Meliala, Djaja S. 1982. Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bandung: Tarsito.

- Mertokusumo, Sudikno. 2006. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi, dan Pati, Sakka. 2011. Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis. 2012. Hukum Pendaftaran Tanah. Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, Adi Putera. 2020. Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP. No24/1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998). Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Efendi. 1989. Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Rajawali.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Prayoto. 2009. Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. Tesis, Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.
- Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg
- Rahardjo, Satjipto. 2012. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salim HS. Abdullah. Wiwiek Wahyuningsih. 2007. Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU), Cetakan Kedua. Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Salim, Salim Hairus dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis, Buku Kedua. Jakarta: Rajawali Pres.
- Santoso, Urip. 2010. Pendaftaran dan Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana.
- Setiawan dan Suryawati. 2024. Keabsahan Pemenuhan Suatu Perjanjian yang Tidak Memiliki Alas Hukum Yang Sah. Wajah Hukum, Vol. 8. No. (2).
- Setiawan, I Ketut Eka. 2021. Hukum Agraria. Bandung: Reka Cipta.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2008. Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soekanto, Soerjono dan Mamuji, Sri. 1994. Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soeroso. 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: PT Sinar Grafika.
- Subekti. R. 2008. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa.
- Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR tentang Penggunaan Kuasa Mutlak Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali.
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Dasar Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- Suratman dan Philips Dillah. 2012. Metode Penelitian Hukum. Bandung: CV Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria.

Utrecht. 1999. Pengantar dalam Hukum Indonesia. Jakarta: Balai Buku Ichtiar.

W.J.S. Poerwadarminta. 1986. Kamus Umum Bahasa Indonesia, Cet. IX. Jakarta: Balai Pustaka.