

**ANALISA HUKUM KEBERADAAN KUASA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH**

**\*Vindria Shafa Clarissha<sup>1</sup>, Fifiana Wisnaeni<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>(Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Sudarto No.13,  
Semarang, Jawa Tengah, Indonesia)

\*shafavindria@gmail.com

**ABSTRACT**

*Since the instruction of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982 regarding the prohibition of giving absolute power of attorney in line with the transfer of land rights which took effect on March 6, 1982 and PP No. 24 of 1997 concerning land registration came into force on 4 July 1997, the use of absolute power of attorney is no longer permitted. However, in practice absolute power in land purchase agreements is still often used. The research to be carried out is a type of normative legal research through a review of literature and also legal materials, for example research on legal principles and rules and legal rules. The results of the study show that not any use of absolute power related to the sale and purchase of land is not permitted as long as it is not intended for the transfer of rights to land. The use of absolute power of attorney related to the Land Sale and Purchase Binding Agreement made before a notary is only aimed at protecting and guaranteeing legal certainty for the parties involved, especially the buyer that the sale and purchase process can later take place according to what was agreed when the terms of the sale and purchase have been fulfilled. regarding the use of absolute power of attorney in binding agreements for sale and purchase of land is legal and not a violation of laws and regulations. Another thing is that the legal impact arising from this use is absolute and is still recognized and continues to be enforced and binding for related parties.*

Sejak instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 perihal larangan pemberian kuasa mutlak seiring dengan terjadinya peralihan hak atas tanah yang diberlakukan semenjak tanggal 6 Maret 1982 dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang tanah Pendaftaran mulai berlaku tanggal 4 Juli 1997, pemakaian surat kuasa mutlak sudah tidak diperbolehkan. Akan tetapi dalam prakteknya kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah masih sering digunakan. Penelitian yang akan dilakukan merupakan tipe penelitian hukum normatif melalui telaah terhadap bahan kepustakaan dan juga bahan hukum misalnya Penelitian terhadap asas dan kaidah hukum serta aturan hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak setiap penggunaan kuasa mutlak terkait jual beli tanah tidak diperbolehkan selama hal tersebut tidak ditujukan untuk peralihan hak terhadap tanah. Penggunaan kuasa mutlak terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat dihadapan notaris hanyalah bertujuan untuk melindungi dan menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak yang terlibat khususnya pihak pembeli bahwasanya proses jual beli tersebut nantinya bisa dilangsungkan sesuai apa yang diperjanjikan ketika persyaratan dalam jual beli sudah terpenuhi. mengenai penggunaan kekuasaan mutlak kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan hal yang sah dan bukan pelanggaran

hukum serta regulasi. Hal lainnya adalah dampak hukum yang timbul dari penggunaan ini bersifat mutlak dan masih diakui serta tetap diberlakukan dan mengikat untuk pihak-pihak terkait.

**Kata Kunci:** *Kuasa Mutlak, Akta Perjanjian, Jual Beli Tanah.*

## A. PENDAHULUAN

Berdasarkan pendapat dari Maciver dan Page, kebiasaan adalah perilaku yang telah mendapatkan pengakuan dan penerimaan secara sosial. Jika kebiasaan itu bukan sekedar dinilai menjadi cara berperilaku namun telah dijadikan norma pengatur, maka suatu kebiasaan akan dianggap telah menjadi mores atau tata kelakuan. Hal tersebut merepresentasikan karakter hidup dan kelompok manusia yang dijadikan alat kontrol dari masyarakat untuk setiap bagian anggotanya (Abdullah, 2011).

Secara teori, mekanisme diberikannya kuasa dimuat pada pasal 35 UU No. 14 tahun 1970 perihal ketentuan okok kuasa kehakiman yang menerangkan bahwasanya pemberian kuasa dijelaskan dengan konkrit dan tersirat sebagai bantuan hukum. Menganut apa yang dikemukakan oleh K. Smith dan Santoso Poedjosoebroto yang menjelaskan bahwasanya bantuan hukum adalah suatu hal yang sifatnya cepat, sederhana dengan biaya yang murah. Pasal 1792-pasal 189 16 KUH perdata juga mengatur tentang pemberian kuasa. Pemberian kuasa mutlak secara implementasi telah dijadikan klausul dan persyaratan yang secara umum dimuat pada akta perjanjian notaris yang dijadikan sebagai Partij akta termasuk pengikatan jual beli. Hal tersebut seringkali dalam prakteknya dilaksanakan pihak penjual untuk pihak pembeli dengan persyaratan bahwasanya kuasa adalah bagian yang melekat dalam pengikatan jual beli tersebut seperti terkait peralihan hak terhadap tanah, kuasa mutlak yang sifatnya independen dengan tidak terdapat perjanjian pokok berarti dianggap sebagai pelanggaran terhadap hukum. Tidak diperbolehkannya adanya kuasa mutlak dimuat berdasarkan instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 perihal larangan penggunaan kuasa mutlak (Kurniawan, 2013).

Dalam memiliki kepemilikan tanah biasanya dibentuk karena terdapat Adanya ikatan jual beli hak terhadap tanah. Dalam hal tersebut Indonesia menganut dua sistem hukum yakni yang didasarkan pada hukum adat dan juga hukum barat yang ada di KUH perdata (Fatmi, 2018). Berdasarkan sistem hukum adat maka jual beli adalah tindakan hukum yang bentuknya yaitu penyerahan tanah dari pihak penjual untuk pihak pembeli selamanya dan dilaksanakan ketika pembeli tersebut telah memberikan uang yang disepakati oleh penjual dan meskipun pembayaran harga masih sebagian akan tetapi berdasarkan pandangan Hukum Adat hal itu dinilai telah dibayar penuh sehingga harus diserahkan haknya. Berdasarkan perspektif KUH perdata maka definisi dari jual beli tanah adalah tercapainya kesepakatan dari penjual dengan pembeli meskipun haknya berbentuk sertifikat tanah masih belum diberikan dan harga masih belum dibayarkan

secara lunas. Sifat dari jual beli salah satunya Yaitu konsensual sesuai pasal 1458 KUH perdata. Hak terhadap suatu bidang tanah yang telah dilakukan penjualan dapat berpindah untuk pihak pembeli ketika telah dilakukan penyerahan yuridis Seperti penjelasan pasal 1459 KUH perdata (Zulaeha, 2019). Problematikanya yaitu pengikatan jual beli tidak diatur dalam regulasi yang berkaitan terhadap hak atas tanah yang menjadikan posisi dan kekuatan hukum pengikatan jual beli masih sering dipertanyakan terutama dalam hal jual beli tanah dengan menggunakan perjanjian kuasa.

Pemberian kuasa mutlak banyak menimbulkan permasalahan misalnya yaitu usaha penghindaran terhadap pajak penguasaan terhadap tanah dari pihak penerima kuasa dengan waktu yang tidak ditentukan, terdapat usaha untuk melanggar larangan pemilikan tanah absente dan jika peralihan belum lunas karena adanya kuasa mutlak maka kuasa tersebut tidak bisa ditarik lagi oleh pemberi kuasa (Febriansyah, Saidah, & Anwar, 2021). Atas hal itu maka dikhawatirkan bisa bila alihkan oleh pihak penerima kuasa meskipun belum terjadi pelunasan terhadap pengikatan jual beli tanah tersebut (Setiawan, 2020).

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana analisa hukum keberadaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui, memahami serta menganalisa terkait analisa hukum keberadaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah.

## **B. METODE**

Metode penelitian. Penelitian ini berjenis penelitian hukum normatif, yaitu suatu penelitian hukum melalui telaah dan pengkajian bahan kepustakaan dan bahan hukum misalnya asas dan kaidah hukum serta aturan-aturan hokum (Ali, 2013). Peneliti memperoleh bahan hukum dengan mengolahnya secara terstruktur dan sistematis terhadap setiap bahan yang ada dan dianalisis memakai interpretasi hukum secara teologis dan fungsional untuk didapatkan kesimpulan melalui metode deduktif (Rideng, 2013).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peralihan hak terhadap tanah bisa timbul sebab dua hal yakni tindakan hukum dan juga peristiwa hukum. Terkait yang disebabkan karena tindakan hukum maka pihak-pihak terkait telah melakukan perbuatan hukum yang menjadikan adanya pemindahan hak terhadap tanah misalnya karena adanya jual beli, hibah, pertukaran, pembagian hak dan juga pemasukan perusahaan. Peralihan hak terhadap tanah yang disebabkan karena peristiwa hukum muncul sebab meninggalnya seseorang (Slamet, 2021).

Terkait akta perjanjian pengikatan jual beli maka ada dua opsi kemungkinan yaitu:

1. Tidak Dipergunakan sebab pihak yang pertama ikut menghadiri proses pembuatan akta di hadapan PPAT yang berwenang sehingga tidak dibutuhkan adanya pemberian kuasa mutlak
2. Dipergunakan sebab pihak pertama berhalangan hadir dalam membantu pihak kedua sehingga pihak kedua mengambil tindakan yang didasarkan pada perjanjian pemberian kuasa untuk dijadikan klausul dalam akta perjanjian pengikatan jual beli. Dalam hal tersebut akta tersebut dijadikan klausul perjanjian untuk memberikan kuasa dan bisa dijalankan maupun tidak. Namun permasalahan yang muncul terkait hal tersebut yaitu penggunaan atau PPJB yang dijadikan dasar dalam mengambil tindakan harus diperhatikan bahwasanya tidak setiap pemberian kuasa kepada pihak lain yang beralih untuk penerima kuasa (Sinilele, 2020).

Adanya PPJB tersebut berlaku semenjak buku 3 KUH perdata memiliki sifat transparan yang memperbolehkan siapa saja untuk membuat perjanjian yang bentuk dan isinya dibebaskan asalkan tidak melanggar peraturan yang ada, norma dan juga ketertiban masyarakat. PPJB adalah suatu perjanjian pendahuluan dari pihak-pihak yang terkait sebelum melakukan jual beli dihadapan PPAT sebab masih terdapat hal-hal yang tidak bisa dipenuhi dalam proses jual beli tersebut. Alasan-alasan yang acap kali dipakai pihak-pihak untuk membuat akta PPJB yaitu (Salim, 2017):

1. Sertifikat hak atas tanah masih dalam proses penerbitan dari kantor BPN
2. Pembeli belum membayar secara lunas objek yang dibelinya
3. Objek hendak dialihkan untuk pihak yang lain
4. Untuk meminimalisir adanya tindakan melanggar perjanjian
5. Untuk mencegah pembeli tidak melakukan pembatalan sepihak PPJB
6. Agar tidak menunda dibayarkannya pajak penghasilan
7. Agar bersedia melakukan pembayaran bea perolehan hak atas tanah maupun bangunan

Berdasarkan beberapa motif tersebut maka dibuat PPJB untuk dijadikan perjanjian pendahuluan di hadapan notaris atau PPAT agar bisa memberikan perlindungan untuk pihak-pihak terkait sehingga membatasi kemungkinan penjual dalam mengalihkan objek jual beli untuk pihak yang lain dan pihak pembeli tidak melakukan pembatalan secara sepihak. Secara general PPJB tersebut bisa dibuat dengan autentik di hadapan notaris sebagai pejabat umum ataupun dibuat di bawah tangan. Pada studi ini maka peneliti akan mengkaji terkait PPJB sebagai akta autentik yang pembuatannya di depan notaris. PPJB tersebut merupakan bentuk dari akta notaris yang memuat keterangan dari pihak-pihak terkait dan akan dituangkan berbentuk akta notaris oleh notaris terkait. Untuk itu maka setiap muatan dari PPJB harus memenuhi persyaratan yang diatur undang-undang

dan harus merepresentasikan fakta ketika pembuatan akta tersebut. Hal tersebut juga berkorelasi erat terhadap peranan dari notaris untuk menjamin adanya kepastian dan juga perlindungan hukum bagi setiap pihak sekaligus menjadi alat bukti untuk pihak-pihak tersebut.

Persengketaan tanah dan sumber agraria seringkali menjadi konflik yang sifatnya cukup laten. Permasalahan persengketaan tanah tersebut bukan hal yang tiba-tiba muncul akan tetapi tercipta karena adanya benih yang dalam waktu lama sudah Terendap. Pihak yang terlibat dalam persengketaan tersebut seringkali sifatnya bukanlah individual akan tetapi mayoritas merupakan komunal atau kelompok masyarakat tertentu. Hal tersebut yang menjadikan persengketaan tanah merebak bahkan terkadang menimbulkan kerusuhan sosial yang menjadikan munculnya banyak korban jiwa sehingga apabila hal tersebut terjadi maka tentunya rakyat menjadi korban paling berat (Utama, 2017).

Adanya perjanjian atau perikatan adalah hasil hubungan hukum dari setidaknya dua pihak. Mengacu pada pasal 1233 KUHP Perdata yang menjelaskan bahwasanya lahirnya perikatan disebabkan karena dua hal yakni perjanjian antar pihak dan adanya regulasi yang mengatur. Perikatan adalah hubungan hukum dari dua pihak yang terlibat di mana di satu sisi satu pihak mempunyai hak menuntut dan di satu sisi yang lainnya mempunyai kewajiban memenuhi tuntutan dari pihak lainnya (Yusmita, Ariyanti, Njoto, & Yudistira, 2019). Sementara perjanjian sendiri merupakan kondisi di mana terdapat pihak yang mengikatkan janji kepada pihak lainnya atau ada dua pihak yang saling mengikatkan janji dalam bertindak suatu hal sehingga kondisi tersebut menciptakan hubungan peningkatan (Subekti, 2014).

Berdasarkan perspektif hukum adat, jual beli tanah adalah perbuatan hukum peralihan hak terhadap tanah di mana proses pembayarannya dilaksanakan secara tunai atau harga yang telah disepakati dibayarkan ketika proses jual beli dilaksanakan (Isnaini & Wanda, 2017);(Kasdi, 2019). Pengertian tunai dalam konteks tersebut bukanlah harga yang disepakati wajib dibayarkan secara lunas atau secara keseluruhan namun masih bisa untuk dibayarkan walaupun hanya sebagian. Adapun jumlah harga yang masih belum dibayarkan tersebut nantinya dinilai menjadi hutang piutang bagi pihak pembeli (Manik, 2021). Jual beli tanah dalam perspektif hukum adat sifatnya merupakan perbuatan yang riil dan terang.

Semenjak dikeluarkannya instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 diberlakukan maka pemakaian kuasa mutlak telah dihapuskan dan merupakan suatu pelanggaran. Regulasi lain yang mengatur pelanggaran kuasa mutlak yaitu PP No. 24 Tahun 1997 perihal registrasi tanah. Akan tetapi hingga sekarang masih banyak ditemui penggunaan kuasa mutlak untuk pembuatan PPJB. Hal tersebut tentunya acap kali membuat adanya permasalahan di masa mendatang sebab kuasa mutlak dinilai merupakan hal yang bertentangan dengan regulasi. Permasalahan tersebut akan berdampak dengan menjadikannya pihak Notaris yang dipersalahkan atas perjanjian tersebut yang mana

mengharuskan notaris untuk mengetahui sejauh mana keabsahan dan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah serta dampak hukum dari hal tersebut.

Adapun instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 telah dilakukan pencabutan dan tidak diberlakukan lagi sejak adanya Peraturan Kepala BPN RI No. 10 tahun 2014 perihal pencabutan Perpu pertanahan yang dikeluarkan semenjak tanggal 28 Agustus 2014 dan diberlakukan secara sah pada tanggal 23 September 2014. Hal tersebut dimuat pada lampiran angka 80. Akan tetapi walaupun telah tidak diberlakukan lagi instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masihlah menjadi pedoman sebab pelarangan dalam pemakaian kuasa mutlak yang diatur pada pasal 39 ayat 1 huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang masihlah diberlakukan hingga sekarang merupakan hal yang sama untuk melarang dalam menggunakan kuasa mutlak yang pernah diatur berdasarkan instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yakni surat kuasa mutlak yang memuat tindakan hukum peralihan hak. Mengacu pada Hasil studi yang menemukan fakta bahwasanya hingga sekarang masih banyak dijumpai penggunaan kuasa mutlak untuk membuat PPJB tanah. Hal tersebut tentunya acap kali menciptakan permasalahan baru sebab dinilai merupakan bentuk pelanggaran terhadap persyaratan nomor 4 dari persyaratan sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 ayat 4 KUH perdata yakni kehalalan sebab. Hal tersebut beralasan bahwasanya pemakaian kuasa mutlak untuk pembuatan PPJB tanah dinilai melanggar instruksi Mendagri no. 14/1882 dan PP No. 24/1997.

Selain dari aturan terkait kuasa mutlak yang dimuat pada instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan juga PP 24 tahun 1997 ada berbagai yurisprudensi dari Ma yang dikorelasikan terhadap pemakaian kuasa mutlak. Akan tetapi ada satu yurisprudensi yang mempunyai asas hukum yang dijadikan landasan pembuatan instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yakni putusan MA RI No: 3.176 k/pdt/1998 pada tanggal 19 bulan April tahun 1990. Adapun asas hukum yang dimuat dalam putusan tersebut yaitu: "Pemerintah dengan alasan untuk menghindari akibat negatif, telah menerbitkan peraturan yang berisi larangan pembuatan atau pengesahan akta kuasa mutlak yang dituangkan dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 dan Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tanggal 31 Maret 1982, yang intinya melarang pengesahan akta kuasa mutlak yang menyangkut tanah."

Jika mengacu pada ketentuan dalam surat Dirjen agraria atas nama Mendagri no 594/493/agr tersebut mengerti bahwasanya terdapat beberapa pemakaian kuasa yang dikecualikan atau bukan dianggap menjadi kuasa mutlak yang tidak boleh dipergunakan berdasarkan instruksi Mendagri No. 14 tahun 1902 yakni seperti pemakaian kuasa penuh yang dicantumkan pada PPJB di mana akta pembuatannya di hadapan notaris, pemakaian kuasa mutlak dalam pemasangan hipotik di mana akta pembuatannya dibuat di depan Notaris dan penggunaan kuasa lainnya yang mana tidak ditujukan untuk peralihan hak terhadap tanah.

PP No. 24 tahun 1997 pasal 39 ayat 1 perihal pendaftaran tanah menjelaskan bahwasanya PPAT memiliki hak melakukan penolakan jika salah satu pihak mengambil tindakan yang didasarkan pada adanya surat kuasa mutlak yang sejatinya memuat tindakan hukum peralihan hak. Berdasarkan pemaparan tersebut maka bisa ditarik suatu kesimpulan bahwasanya pajb ppap yang didasarkan pada kuasa mutlak melanggar pasal 39 ayat 1 huruf d PP 24 tahun 1997. Adapun jika PPAT melakukan pelanggaran terhadap regulasi tersebut maka bisa diberikan sanksi administratif dan juga hukuman perdata. Berdasarkan pasal 62 PP 24 tahun 1997 yang menjelaskan bahwasanya: "tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan" PPAT yang melakukan pelanggaran Sesuai dengan pasal 38-pasal 40 dan peraturan petunjuk dari Menteri maupun pejabat lain yang ditunjuk dapat dikenai sanksi administratif berbentuk teguran secara tulisan hingga pemberhentian jabatan dan masih terdapat kemungkinan untuk dimintai ganti rugi dari pihak yang dirugikan karena tindakan dari PPAT yang melanggar regulasi tersebut. Berdasarkan hal tersebut maka bisa ditarik suatu kesimpulan bahwasanya hukuman administratif yang diberikan kepada PPAT berbentuk teguran tertulis hingga diberhentikan dari jabatannya serta mendapatkan hukuman perdata.

Penggunaan kuasa mutlak tersebut pada dasarnya adalah demi kepentingan penerima kuasa yang menjadikan kewajiban serta pihak calon pembeli maupun pihak kedua Sebagai penerima kuasa wajib segera dilakukan sehingga bisa memenuhi hak pihak pertama atau pihak penjual. Hal tersebut juga menjadikan pihak pertama yang seringkali sebagai pihak penjual hanyalah memiliki kewajiban dan pihak kedua yang seringkali menjadi pihak pembeli hanyalah menunggu haknya dipenuhi. Berdasarkan hal itu maka jika dalam proses pembentukan akta PPJB dicantumkan terkait kuasa mutlak tentunya dapat memunculkan adanya permasalahan yang diantaranya yaitu:

1. Tidak seimbang nya kewajiban dan hak dari tiap-tiap pihak. Jika menggunakan kuasa mutlak maka dianggap bahwa kepentingan pihak penjual tidak diutamakan karena ia masih Belum lah mendapatkan setiap haknya sementara pihak pembeli telah bisa berbuat tindakan atas objek perjanjian PPJB tersebut. Jika pihak pembeli melanggar kewajibannya dalam melakukan pembayaran terhadap objek yang dijual belikan maka tentunya akan menjadikan pihak penjual merugi.
2. Penyelewengan klausul pemberian kuasa yang mana tidak bisa dilakukan pencabutan kembali. Melalui adanya pemberian kuasa meskipun pihak penerima kuasa masih lah belum melakukan pelunasan pembayaran terhadap objek jual beli namun Ia memiliki kebebasan untuk berbuat tindakan pemilikan dan pengurusan dengan tidak harus menunggu persetujuan pihak pemberi kuasa sehingga akan sangat merugikan pihak pemberi kuasa sebab Ia sudah tidak bisa lagi melakukan apa-apa. Hal tersebut tentunya masuk ke dalam kategori tindakan melanggar hukum sebab melanggar batasan-batasan kuasanya. Tindakan dari notaris/ppat terkait penanganan pemindahan hak terhadap tanah berdasarkan pertimbangan

bahwasanya selain menjadi PPAT turut pula dijadikan penasehat hukum sehingga prakteknya ketika terjadi permasalahan Maka sebagai penasehat hukum harus dapat memberi alternatif perbuatan yang bisa dilakukan, diantaranya yaitu:

- a. Untuk lekas melakukan pembayaran atau pelunasan dengan segera terhadap piutangnya yang akan dihitung menjadi harga penjualan tanah. Sesudah didapatkan sertifikat setiap pihak menghadap ppat/notaris agar melangsungkan transaksi jual beli
- b. Untuk menunggu penerbitan sertifikat dengan nama dari pihak penjual selanjutnya setiap pihak menghadiri ppat/notaris agar melangsungkan transaksi AJB
- c. Selama proses menunggu sertifikat tersebut berlangsung maka bisa dilaksanakan tindakan hukum melalui pembuatan akta PPJB dengan persyaratan Pembayaran harus telah dilakukan pelunasan.

Terdapat pro dan kontra terkait dihapuskannya kuasa mutlak meskipun pada dasarnya lembaga hukum tersebut tidak melakukan kesalahan namun penggunaannya lah Yang seringkali digunakan untuk cara yang salah ditambah lembaga tersebut bukan sekedar terkait kuasa dalam hal Pertanahan saja namun termasuk di dalamnya juga Setiap tindakan hukum yang dilakukan melalui perikatan atau bahkan di sektor kenegaraan.

Instruksi Presiden tentang tidak diperbolehkannya penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah produk hukum yang telah lama akan tetapi penggunaannya masihlah relevan hingga saat ini atau dengan kata lain masih sering terjadi permasalahan atau konflik yang sifatnya berkepanjangan karena adanya penggunaan kuasa mutlak terutama jika tidak ditangani dengan segera. Pemerintah diimbau untuk segera membuat regulasi pembaharuan yang disesuaikan terhadap keadaan hukum sekarang karena walaupun masih relevan akan tetapi setidaknya dengan hal tersebut dapat dijadikan pengingat untuk setiap pihak agar tidak terjebak klausula mutlak. Pemerintah juga dituntut untuk segera membuat kebijakan terkait pelaksanaan larangan pemakaian surat kuasa mutlak dan memberikan penegasan terkait batasan yang diperbolehkan dan juga memberikan hukuman tegas dan tidak hanya sekedar sanksi administratif saja.

#### **D. SIMPULAN**

Mengacu pada hasil penelitian maka tidak setiap penggunaan kuasa mutlak terkait jual beli tanah tidak diperbolehkan selama hal tersebut tidak ditujukan untuk peralihan hak terhadap tanah. Penggunaan kuasa mutlak terkait PPJB tanah yang dibuat dihadapan notaris hanyalah bertujuan untuk melindungi dan menjamin adanya kepastian hukum bagi pihak yang terlibat khususnya pihak pembeli bahwasanya proses jual beli tersebut nantinya bisa dilangsungkan sesuai apa yang diperjanjikan ketika persyaratan dalam jual beli sudah terpenuhi. Kesimpulannya adalah penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB

tanah merupakan suatu hal yang sah dan bukanlah pelanggaran terhadap regulasi sebab bukan termasuk pelanggaran penggunaan kuasa mutlak yang diatur oleh regulasi. Hal lainnya adalah dampak hukum yang timbul dari penggunaan ini bersifat mutlak dan masih diakui serta tetap diberlakukan dan mengikat untuk pihak-pihak terkait.

## E. DAFTAR RUJUKAN

- Abdullah, M. (2011). *Hukum Perdata Material*. Jakarta: Rawamangun Kencana.
- Ali, Z. (2013). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Fatmi, S. R. (2018). Permohonan Tanah Ulayat di Minangkabau Menjadi Tanah Hak Milik. *Lentera Hukum*, 5(3), 392–407. <https://doi.org/https://doi.org/10.19184/ejhl.v5i3.8291>
- Febriansyah, F. I., Saidah, S. E., & Anwar, S. (2021). Program Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kenongomulyo. *YUSTITIABELEN*.
- Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(3), 467–487. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss3.art7>
- Kasdi, A. (2019). Reconstruction of Fiqh Nusantara: Developing the Ijtihad Methodology in Formulating Fiqh from Indonesian Perspective. *Qudus International Journal of Islamic Studies*, 7(2), 239–266. <https://doi.org/https://doi.org/10.21043/qijis.v7i2.4797>
- Kurniawan, S. A. (2013). *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*. Doctoral dissertation, Brawijaya University. Palembang.
- Manik, E. S. (2021). Pengelolaan Keuangan Desa Ditinjau Dari Undang-Undang Desa Menuju Masyarakat Yang Mandiri. *Jurnal Officium Notarium*, 1(1), 184–193. <https://doi.org/https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss1.art19>
- Rideng, I. W. (2013). Metode Penelitian Hukum Normatif. *Kertha Widya*.
- Salim, H. . (2017). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*. Jakarta: Raja Grafindo.
- Setiawan, I. K. (2020). Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerap Kali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik. *National Journal of Law*, 2(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.47313/njl.v2i1.820>
- Sinilele, A. (2020). Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Jual Beli Tanah di Kota Palopo. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi*, 2(1), 142–153. <https://doi.org/https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v2i1.13836>
- Slamet, A. (2021). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan Legalitas. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 5(2), 117–129. <https://doi.org/https://doi.org/10.31293/lg.v5i2.5166>
- Subekti, R. (2014). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Utama, M. A. R. (2017). Peranan Peradilan Pertanahan Dalam Penyelesaian Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Badamai Law Journal*, 2(1), 133–152. <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/damai.v2i1.3391>

- Yusmita, Y., Ariyanti, R. P., Njoto, E. D. P., & Yudistira, R. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Dan Kreditur Dalam Melakukan Perjanjian Baku. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 15(1), 59–67. <https://doi.org/https://doi.org/10.30996/dih.v15i1.2265>
- Zulaeha, M. (2019). Tanggung Jawab Dalam Levering Pada Perjanjian Jual Beli Secara Online. *Lambung Mangkurat University*. <https://doi.org/https://doi.org/10.32801/lamlaj.v4i2.125>