



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 30 Januari 2024, Revised: 14 Februari 2024, Publish: 16 Februari 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## **Kepastian Hukum Surat Kuasa Mutlak dalam Hal Tanah Sebagai Objek Hak Tanggungan**

**Fahrel Faadhilah Wiramansyah<sup>1</sup>, Alfian Anugrah Saputra<sup>2</sup>, Hasbi Ilman Maulana<sup>3</sup>, Afif Nafis Murtadha<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia.

Email: [fahrelfaadhilahw12@gmail.com](mailto:fahrelfaadhilahw12@gmail.com)

<sup>2</sup>Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: [alvianugrah09@gmail.com](mailto:alvianugrah09@gmail.com)

<sup>3</sup>Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: [hasbiilman02@gmail.com](mailto:hasbiilman02@gmail.com)

<sup>4</sup>Universitas Airlangga, Surabaya, Jawa Timur, Indonesia

Email: [afifn11@gmail.com](mailto:afifn11@gmail.com)

Corresponding Author: [fahrelfaadhilahw12@gmail.com](mailto:fahrelfaadhilahw12@gmail.com)

**Abstract:** *Absolute power in the case of land objects was initially prohibited in accordance with the provisions of the Minister of Home Affairs Instruction Number 14 of 1982 concerning the Prohibition of the Use of Absolute Power of Attorney as a Transfer of Land Rights and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The use of absolute power can then be permitted in accordance with the provisions of the Letter of the Director General of Agrarian Affairs on behalf of the Minister of Home Affairs of the Republic of Indonesia Number 594/493/AGR dated 31 March 1982 and the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 10 of 2014 concerning the Revocation of Legislation Regarding Land. The purpose of this research is to explore the limits of absolute power that can or cannot be used in the case of land as an object of mortgage rights as an embodiment of legal certainty by referring to established right while exploring the legal consequences. The type of legal research used is normative. The approach used in this research is statutory, conceptual and case regulations. The results of the research found that the limits of absolute power that can be used are inseparable from the main agreement which includes that all rights attached to the parties have been fulfilled. The grant of power cannot then be substituted. The legal consequences are attached to the agreement, namely that it can be canceled or null and void by law. Legal certainty regarding the use of absolute power has not yet been realized, because there are no explicit statutory regulations that regulate absolute power.*

**Keywords:** *Absolute Power, Land, Dependency Rights, Legal Certainty*

**Abstrak:** Kuasa mutlak dalam hal objek tanah pada awalnya dilarang sebagaimana ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penggunaan kuasa mutlak kemudian dapat diperbolehkan sebagaimana ketentuan Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tertanggal 31 Maret 1982 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan. Tujuan penelitian ini untuk menggali batasan kuasa mutlak yang dapat digunakan atau tidak dapat digunakan dalam hal tanah sebagai objek hak tanggungan sebagai perwujudan kepastian hukum dengan mengacu pada *ius constitutum* sekaligus menggali akibat hukumnya. Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah normatif. Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini ialah terhadap peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian didapati bahwa batasan kuasa mutlak yang dapat digunakan ialah tidak terpisahkan dari perjanjian pokok yang mencakup bahwa kesemua hak yang melekat pada para telah terpenuhi. Pemberian kuasa kemudian tidak boleh disubsitusikan. Akibat hukumnya melekat pada perjanjiannya, yaitu dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Kepastian hukum dalam hal penggunaan kuasa mutlak ialah belum terwujud, karena belum terdapat peraturan perundang-undangan secara eksplisit yang mengatur terkait kuasa mutlak.

**Kata Kunci:** Kuasa Mutlak, Tanah, Hak Tanggungan, Kepastian Hukum.

## PENDAHULUAN

Kuasa secara mendasar berdasarkan Pasal 1792 *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) adalah suatu perjanjian yang mana terdapat seseorang memberi kekuasaan terhadap orang lain untuk kemudian diterima sekaligus guna atas nama seseorang yang memberikan kuasa dalam hal menyelenggarakan urusan tertentu. Hal-hal tentang kuasa diatur dalam BW pada Pasal 1792 hingga Pasal 1819. Salah satu bentuk kuasa adalah kuasa mutlak, yaitu kuasa yang tak dapat ditarik kembali sekaligus bersifat memindahkan hak atas tanah yang memberi kewenangan terhadap penerima kuasa dalam proses pengalihan hak atas tanah atas dasar surat kuasa. BW tidak mengatur mengenai kuasa mutlak.<sup>1</sup>

Kuasa mutlak ialah dilarang sebagaimana ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Instruksi Mendagri 14/1982) tertanggal 6 Maret 1982. Larangan kuasa mutlak kemudian diatur pada Pasal 39 butir d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah). Tujuan dilarangnya menggunakan surat kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah ialah agar penguasaan kepemilikan tanah dilaksanakan secara efektif hingga terpenuhinya asas adil dan merata. Keberadaan tanah sejatinya diupayakan penertiban status sekaligus penggunaannya untuk ditingkatkan. Namun adanya pemberian kuasa dalam memindahkan hak atas tanah secara terselubung dengan kuasa mutlak justru mengganggu usaha penertiban status penggunaan tanah, sehingga kuasa mutlak perlu dilarang.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Dewi Indriani, dkk., “Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11, No. 7, 2023, h. 1682.

<sup>2</sup> Hulman Panjaitan, *Kumpulan Kaidah Hukum: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 20.

Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tertanggal 31 Maret 1982 justru pada saat itu justru menuangkan bahwa tak semua kuasa mutlak dalam jual beli tanah itu dilarang, selama kuasa tersebut tidak dipergunakan dalam rangka memindahkan hak atas tanah. Lebih lanjut, pada tahun 2014 ialah Instruksi Mendagri 14/1982 dicabut sekaligus dinyatakan tidak berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan (selanjutnya disebut PerKa BPN 10/2014). yang telah diundangkan pada 28 Agustus 2014 dan berlaku pada 23 September 2014. Ketentuan terkait dicabutnya Instruksi Mendagri 14/1982 ialah sebagaimana tertuang dalam lampiran angka 80.

Pada Putusan Nomor 17/PDT.G.S/2016/PN.BKN. ditemui adanya kuasa mutlak yang melekat pada tanah sebagai objek jaminan kredit. Pihak Penggugat sebagai kreditur memberikan fasilitas kredit atau pinjaman uang sebesar Rp. 35. 657. 200. Pihak Tergugat sebagai debitur menjaminkan 1 bidang tanah beserta bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya milik Pihak Tergugat I kepada Pihak Penggugat dengan bukti kepemilikan Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor Reg Camat: 417/SKT/SP/VII/2009, tanggal 7 Juli 2009, seluas ± 800 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan PTPRT 02 RW 02, Dusun I, Desa/Kelurahan Sungai Pinang, Kecamatan Tambang, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau. Tanah sebagai objek jaminan kredit tersebut disepakati oleh Pihak Tergugat dengan Pihak Penggugat untuk membuat Akte Kuasa Menjual dihadapan Notaris dengan Akte Nomor: 269 tanggal 27 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Adefrizal, S.H., M.Kn., Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang berkantor di Jalan Prof. M. Yamin No. 115 D Bangkinang, Kabupaten Kampar, dimana Pihak Tergugat sekaligus Debitur telah memberikan kuasa Khusus untuk menjual kepada PT. Permodalan Ekonomi Rakyat sebagai jaminan pelunasan utang Pihak Tergugat kepada Pihak Penggugat. Dalam Akte Kuasa Menjual tersebut terdapat klausula yang berisi kuasa-kuasa yang diberikan dalam akta tersebut dapat dipindahkan kepada pihak lain (substitusi) dan tidak akan dibatalkan atau berakhir karena sebab yang dapat mengakhiri pemberian suatu kuasa. Klausul tersebut menunjukkan bahwa kuasa tersebut termasuk kuasa mutlak. Namun Majelis Hakim pada Putusan tersebut pada akhirnya menolak adanya praktik kuasa mutlak yang melekat pada tanah sebagai objek jaminan perjanjian kredit. Hal tersebut dibuktikan dalam hal Para Tergugat yang wanprestasi kemudian Majelis Hakim tidak menjatuhkan sita jaminan atas tanah tersebut. Majelis Hakim menjatuhkan putusan semacam itu ialah dengan berdasarkan ketentuan Instruksi Mendagri 14/1982.

Berdasarkan uraian di atas, patut digali terkait batasan kuasa mutlak yang dapat digunakan atau tidak dapat digunakan sebagai perwujudan kepastian hukum dengan mengacu pada *ius constitutum*. Kepastian hukum menurut Jan Michael Otto ialah sejatinya diwujudkan dengan adanya aturan hukum yang jelas, jernih, dan konsisten.<sup>3</sup> Selain itu sekaligus menggali akibat hukum atas penggunaan kuasa mutlak. Hal demikian menjadi urgensi, mengingat kepastian hukum merupakan tujuan utama hukum.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah normatif. Penelitian normatif yaitu menjelaskan secara sistematis terkait pengaturan hukum suatu hal yang diangkat pada penelitian ini.<sup>4</sup> Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini ialah terhadap peraturan

<sup>3</sup> Nurus Zaman, *Konstitusi dalam Perspektif Politik Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2021, h. 167.

<sup>4</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, h. 222.

perundang-undangan (*statute approach*), konseptual (*conceptual approach*), dan kasus (*the case approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) ialah dengan menggali ketentuan-ketentuan hukum terkait. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) ialah dengan mengacu pada konsep-konsep hukum atau dengan melihat nilai atas sebuah norma dalam aturan terkait. Pendekatan kasus (*case approach*) merupakan pendekatan untuk melakukan telaah terhadap perkara yang berkaitan dengan isu hukum dalam putusan pengadilan.<sup>5</sup>

Sumber bahan hukum penelitian ini ialah meliputi sumber bahan hukum primer. Sumber bahan hukum sekunder, dan sumber bahan hukum tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan dan dokumen resmi. Bahan hukum sekunder merupakan penjelasan bahan hukum primer, yang meliputi buku dan karya tulis lainnya. Bahan hukum tersier adalah uraian dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>6</sup> Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan pada penelitian ini adalah studi kepustakaan. Metode studi kepustakaan ialah melakukan penelitian dengan mencari materi dari bahan hukum tertulis untuk memperoleh landasan hukum sekaligus teori-teori dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, mempelajari buku-buku, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian yang berkaitan.<sup>7</sup> Metode analisa bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif analitis, yang mana analisa dilakukan dalam bentuk deskripsi. Analisa kemudian dilakukan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum terkait. Penafsiran terhadap peraturan perundang-undangan juga digunakan untuk melakukan analisa pada penelitian ini. Jenis penafsiran yang digunakan ialah penafsiran sistematis, yang di mana menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkan pasal yang berkaitan. Hasil dari analisa-analisa tersebut kemudian dicatat secara sistematis dan konsisten, sehingga penelitian ini dapat secara kritis, logis, dan sistematis, dalam memecahkan permasalahan dengan dasar yang baik.<sup>8</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Keberadaan kuasa mutlak diakui oleh yurisprudensi sebagai hukum kebiasaan selamanya disepakati para pihak sekaligus dituangkan dalam perjanjian (*bestendig gebruikelijk beding*) atau biasa disebut *perpetual and usual or customary condition*.<sup>9</sup> Dalam kuasa mutlak, pemberi kuasa berkewajiban memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh pihak penerima kuasa sebagaimana hal-hal yang telah dikuasakan, kecuali apabila pemberi kuasa dengan tegas atau diam-diam menyetujui perikatan yang dibuat penerima kuasa. Di sisi lain, penerima kuasa tentu tidak diperbolehkan melakukan hal lain secara melampaui atau diluar hal yang telah dikuasakan. Kuasa mutlak memuat klausul sebagai berikut:

1. Pihak pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasa yang telah diberikan terhadap pihak penerima kuasa dan

---

<sup>5</sup> Jonaedi Effendi dan Johnny Ibrahim, *Metodologi Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Group, 2018, h. 295.

<sup>6</sup> *Ibid.* h. 129.

<sup>7</sup> Bachtiar, *Mendesain Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Deepublish, 2021, h. 48.

<sup>8</sup> Muhammad Syahrur, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*, Riau: Dotplus Publisher, 2022, h. 76.

<sup>9</sup> Yosita Erva Y. dan Agus Trisaka, "Peralihan Hak Tanah Menggunakan Akta Kuasa Mutlak: Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 12, No. 2, 2023, h. 209.

2. Perjanjian pemberian kuasa tidak berakhir ketika pemberi kuasa meninggal dunia.<sup>10</sup>

Kuasa mutlak ialah dilarang sebagaimana ketentuan Instruksi Mendagri 14/1982 tertanggal 6 Maret 1982 pada Diktum pertama dan Diktum ketiga, yang mana memberikan instruksi terhadap seluruh Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I sekaligus Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II agar melarang Camat sekaligus Kepala Desa maupun pejabat dengan tingkat yang sama dalam rangka membuat/menguatkan surat kuasa mutlak dalam hal pemindahan hak atas tanah. Selain itu, pejabat-pejabat agraria juga dilarang memberikan pelayanan dalam hal penyelesaian status hak atas tanah dengan terdapat surat kuasa mutlak sebagai dasar bukti pemindahan hak atas tanah. Larangan kuasa mutlak kemudian diatur pada Pasal 39 butir d PP Pendaftaran Tanah, yang mana unsur dari kuasa mutlak meliputi:

1. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak pemberi kuasa.
2. Kuasa untuk memindahkan hak atas tanah, dengan memberikan wewenang terhadap pemberi kuasa dalam rangka melakukan pengelolaan.

Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah lebih lanjut mengatur bahwa PPAT wajib menolak dalam rangka pembuatan akta apabila terdapat pihak yang melakukan perbuatan hukum berdasarkan surat kuasa mutlak dalam hal memindahkan hak.

Adanya kuasa mutlak menjadi tidak sepenuhnya dilarang, selama tidak digunakan sebagai pemindahan hak atas tanah. Hal tersebut didasarkan dengan dilahirkannya ketentuan PerKa BPN 10/2014 yang telah diundangkan pada 28 Agustus 2014 dan berlaku pada 23 September 2014. Hal tersebut karena surat kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris ialah bertujuan guna memberikan perlindungan sekaligus kepastian hukum bagi para pihak. Kuasa mutlak harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Kuasa tidak terpisahkan dari perjanjian pokok.
2. Perjanjian pokok harus mencakup bahwa kesemua hak yang melekat pada para telah terpenuhi.
3. Pemberian kuasa hanya untuk penerima, tidak boleh disubsitusikan terhadap pihak lain yang tak berkepentingan.<sup>11</sup>

Surat kuasa mutlak diperbolehkan dengan mengacu pada asas kebebasan berperjanjian (*freedom of contract*). Asas tersebut merupakan salah satu asas dalam hukum umum yang berlaku di dunia, yang mana memberikan kebebasan terhadap setiap orang untuk dapat mengadakan perjanjian selama tidak bertolakbelakang dengan ketentuan hukum yang berlaku, kepatutan, dan ketertiban umum sebagaimana ketentuan Pasal 1337 BW. Perjanjian tersebut kemudian mengikat para pihak yang mengadakannya sekaligus keberlakuannya sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak tersebut sesuai ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) BW. Subekti berpandangan bahwa asas kebebasan berperjanjian ialah menekankan terhadap kata “semua” dan “perjanjian”, bahwa semua orang diperbolehkan mengadakan perjanjian apapun itu sekaligus mengikat para pihak yang membuatnya seperti undang-undang bagi para pihak tersebut. Surat kuasa mutlak tidak berakhir sebagaimana ketentuan penyebab berakhirnya kuasa yang diatur pada Pasal 1813 BW. Pemberi kuasa tidak berwenang mencabut kuasanya, sehingga hubungan kedua belah pihak tersebut berkekuatan mengikat. Tujuan hal tersebut adalah dalam rangka upaya memberikan kepastian hukum terhadap pemberian kuasa, berkaitan dengan hak pemberi kuasa untuk dapat mencabut hak pemberian kuasa secara sepihak. Asas kebebasan berperjanjian

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, h. 5.

<sup>11</sup> Dewi Indriani, dkk., *Op. Cit.*, h. 1681.

memberi ruang bebas terhadap setiap orang untuk dapat mengadakan perjanjian terkait hal-hal berikut:

1. Membuat perjanjian maupun tidak membuat.
2. Mengadakan perjanjian dengan pihak siapapun.
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaannya, sekaligus syaratnya.
4. Menentukan bentuk perjanjian tertulis atau tidak tertulis.
5. Selaras atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku secara rasional.<sup>12</sup>

Pemberian kuasa mutlak sejatinya mengacu pada Pasal 1792 BW, bahwa merupakan persetujuan antara pihak yang memberikan kekuasaan bersama pihak lain sebagai penerimanya dalam rangka untuk atas namanya melaksanakan urusan tertentu. Sifat pemberian kuasa berdasarkan pasal tersebut ialah mewakili atau perwakilan (*Vertegenwoordiging*). Kuasa sebagai tujuan dari perjanjian pemberian kuasa dan kemudian menjadi klausul dalam akta notarial. Pasal 1792 BW juga bermakna bahwa dalam sebuah perjanjian terdapat batasan-batasan, yaitu berupa “menyelenggarakan suatu urusan”. Arti kalimat tersebut ialah dalam melakukan suatu perbuatan hukum, tentu akan melahirkan suatu akibat hukum tertentu. Selain itu, batasan pemberian kuasa ialah secara implisit adanya suatu tindakan perwakilan sebagaimana kalimat “untuk atas nama...”. Kalimat tersebut artinya ialah adanya pihak sebagai wakil dari pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Kuasa mutlak yang merupakan suatu kuasa dengan mencakup unsur bahwa pemberian kuasa tidak dapat ditarik kembali ialah bertentangan dengan Pasal 1813 dan Pasal 1814 BW. Pasal 1813 BW mengatur bahwa pemberian kuasa dapat berakhir karena beberapa hal, yaitu:

1. Pemberi kuasa menarik kembali kuasanya.
2. Pemberitahuan dihentikannya kuasa oleh pemberi kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa yang meninggal dunia, dibawah pengampuan, dan pailit.

Pasal 1814 BW sendiri mengatur bahwa pihak pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya berdasarkan kehendaknya maupun terjadi hal-hal yang pada akhirnya memaksa pihak penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa. Kuasa mutlak walaupun tidak diatur dalam BW secara khusus dan justru bertentangan dengan beberapa ketentuan hukum dalam BW ialah tetap diakui keberadaannya karena prinsip hukum perdata merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht*).<sup>13</sup>

Berdasarkan uraian di atas, batasan kuasa mutlak yang dapat digunakan sebagai dasar pemilikan hak atas tanah sejatinya belum menunjukkan adanya kepastian hukum. Sebagaimana teori kepastian hukum menurut Jan Michael Otto, bahwa sejatinya perwujudan kepastian hukum ialah dengan terdapatnya aturan hukum yang jelas, jernih, dan konsisten.<sup>14</sup> Hingga detik ini, belum terdapat peraturan perundang-undangan secara eksplisit yang mengatur terkait kuasa mutlak.

Untuk melihat akibat hukum yang terjadi dalam penggunaan akta kuasa mutlak, perlu melihat terpenuhi atau tidaknya segala syarat dalam pembuatannya. Perjanjian yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak, sejatinya tentu harus memperhatikan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 BW yang meliputi:<sup>15</sup>

1. Kesepakatan Para Pihak (*De Toesteming Van Degenen Die Zich Verbinden*)

<sup>12</sup> Nurul Helmi, Teuku Yudi A., Fatahillah, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak dalam Transaksi Jual Beli Tanah”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FH*, Vol. IV, No. 1, 2021, h. 46.

<sup>13</sup> Ashar Sinilele, “Klausul Kuasa Mutlak dalam Akta Jual Beli Tanah di Kota Palopo”, *El-Iqtishady*, Vol. 2, No. 1, 2020, h. 143.

<sup>14</sup> Nurus Zaman, *Op. Cit.*, h. 167.

<sup>15</sup> I Made Hendra K., *Problematik Notaris dalam Praktik*, Bandung: Alumni, 2021, h. 13.

Para pihak secara mendasar harus bersepakat atas apa yang dituangkan dalam perjanjian, termasuk kaitannya dengan perjanjian yang kemudian diikuti dengan klausula kuasa mutlak. Para pihak didalamnya harus sepakat dan tidak boleh didasarkan dengan pemaksaan ataupun tekanan, melainkan harus atas kehendak sendiri.<sup>16</sup> Pasal 1321 BW lebih lanjut mengatur bahwa perjanjian menjadi tidak berkekuatan hukum ketika didasari dengan kekhilafan, pemaksaan, maupun penipuan. Syarat kesepakatan merupakan syarat subjektif, yang mana ketika tidak terpenuhi ialah berakibat pada perjanjian yang kemudian dapat dibatalkan (*voidable*). Maksudnya tersebut ialah salah satu pihak dapat mengajukan permohonan untuk membatalkan. Perjanjian akan tetap mengikat para pihak selama tidak dibatalkan oleh Hakim.<sup>17</sup>

## 2. Cakapnya Para Pihak (*De Beekwamheid Om Eene Verbintenis Aan Te Gaan*)

Para pihak yang bersepakat untuk mengadakan perjanjian, yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak ialah harus cakap secara hukum. Ketentuan cakap atau tidaknya para pihak menurut hukum ialah diatur dalam Pasal 1330 BW. Seseorang yang tidak cakap menurut hukum dalam rangka membuat perjanjian ialah meliputi:

- a. Anak.
- b. Seseorang di bawah pengampuan.
- c. Semua orang yang dalam undang-undang ditentukan dilarang membuat suatu perjanjian.

Syarat cakapnya para pihak menurut hukum ialah termasuk syarat subjektif, yang mana ketika syarat ini tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan.<sup>18</sup>

## 3. Hal Tertentu (*Een Bepaald Onderwerp*)

Hal tertentu adalah objek perjanjian.<sup>19</sup> Perjanjian agar dinyatakan sah ialah harus terdapat objek perjanjian, yaitu berupa prestasi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana ketentuan Pasal 1234 BW. Dalam PPJB yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak, hal tertentu sebagai objek perjanjian adalah tanah. Syarat hal tertentu merupakan syarat objektif, yang mana apabila tidak terpenuhi ialah mengakibatkan perjanjian dapat batal demi hukum.<sup>20</sup>

## 4. Sebab yang Halal (*Eene Geoorloofde Oorzaak*)

Para pihak dalam mengadakan perjanjian sejatinya harus didasarkan atas sebab yang diperbolehkan. Maksudnya tersebut ialah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>21</sup> Adanya kuasa mutlak tentu tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, karena telah jelas bahwa tidak dilarang. Selain itu juga tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1335 BW mengatur bahwa perjanjian yang didasarkan atas sebab yang palsu atau terlarang, mengakibatkan perjanjian menjadi tidak berkekuatan hukum. Hal tersebut berkaitan dengan itikad baik para pihak. Pasal 1338 Ayat (3) BW mengatur lebih lanjut bahwa setiap perjanjian harus didasarkan dengan itikad baik. Asas itikad baik mengamatkan bahwa para pihak dalam perjanjian wajib melaksanakan isi perjanjian dengan dilandasi rasa kepercayaan, keyakinan, dan kehendak baik para pihak. Itikad baik tersebut berkaitan dengan asas

<sup>16</sup> Muhammad Teguh P., *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Makassar: Social Politic Genius, 2019, h. 97.

<sup>17</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Kencana, 2004, h. 171.

<sup>18</sup> *Loc. Cit.*

<sup>19</sup> Lia Amaliya, *Hukum Perikatan*, Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2022, h. 57.

<sup>20</sup> Abdul Wahid, Rohadi, Siti Malikhatun B., *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Deepublish, 2022, h. 27.

<sup>21</sup> Johannaes Ibrahim K., *Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, h. 202.

proporsionalitas, yang mana mengutamakan keseimbangan para pihak yang dalam hal ini hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Syarat sebab yang halal merupakan syarat objektif, yang mana ketika tidak dipenuhi akan mengakibatkan perjanjian dapat batal demi hukum.<sup>22</sup>

Perjanjian yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 BW, juga harus tunduk pada asas-asas perjanjian sebagai berikut:<sup>23</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian

Asas kebebasan mengadakan perjanjian merupakan salah satu asas dalam hukum umum yang berlaku di dunia. Asas ini memberikan kebebasan terhadap setiap orang untuk dapat mengadakan perjanjian, selama tidak bertolakbelakang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum. Perjanjian tersebut kemudian akan mengikat para pihak dan menjadi undang-undang bagi para pihak tersebut (Pasal 1338 Ayat (1) BW). Perjanjian yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak sejatinya telah tunduk pada asas kebebasan mengadakan perjanjian.

#### 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sejatinya sama dengan syarat sahnya perjanjian yang pertama, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1320 angka 1 BW. PPJB yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak sejatinya telah tunduk pada asas konsensualisme, karena tentu didasari oleh kesepakatan pemberi kuasa dan penerima kuasa.

#### 3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* sejatinya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) BW, bahwa perjanjian yang dibuat dengan memenuhi segala syarat sah ialah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hakim maupun pihak ketiga wajib menghormati substansi perjanjian bagaikan sebuah undang-undang. Pihak selain dalam perjanjian tidak boleh melakukan intervensi atau campur tangan terhadap substansi perjanjian. Ketika perjanjian yang kemudian diikuti dengan penggunaan kuasa mutlak telah memenuhi semua syarat sah yang telah ditentukan, maka hal tersebut berlaku bagi undang-undang bagi para pihak didalamnya.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik ialah sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) BW, bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini mengamankan para pihak dalam perjanjian untuk berkewajiban melaksanakan isi perjanjian dengan didasarkan rasa kepercayaan, keyakinan teguh, dan kehendak baik dari para pihak. Asas ini berkaitan dengan perwujudan asas proporsionalitas, yang mana pentingnya keseimbangan para pihak dalam perjanjian. Adanya perjanjian yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak untuk memberikan perlindungan terhadap pembeli maupun penjual sejatinya telah memenuhi asas itikad baik.

#### 5. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ialah terdapat pihak dalam perjanjian yang membuat kesepakatan tersebut hanya untuk kepentingan individual saja. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1315 BW dan Pasal 1340 BW. Pasal 1315 BW mengatur bahwa seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya apabila bukan untuk atas nama sendiri. Pasal 1340 BW sendiri mengatur bahwa perjanjian hanya berlaku untuk para pihak yang membuatnya. Perjanjian yang kemudian diikuti dengan kuasa mutlak sejatinya telah memenuhi asas kepribadian, mengingat

<sup>22</sup> Abdul Wahid, Rohadi, Siti Malikhatun B, *Op. Cit.*, h. 27.

<sup>23</sup> Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2022, h. 65-72.

sifat penerima kuasa dalam kuasa mutlak hanyalah mewakili. Selebihnya, ialah untuk kepentingan individu pihak penjual maupun pihak pembeli.

Penggunaan akta kuasa mutlak yang dibuat oleh notaris dalam transaksi jual beli hak atas tanah yang telah didahului dengan perjanjian dengan demikian harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 BW sekaligus tunduk pada asas-asas perjanjian. Hal tersebut kemudian akan menimbulkan konsekuensi hukum bahwa akta tersebut mengikat para pihak. Segala hak dan kewajiban para pihak harus dilaksanakan sebagaimana mestinya. Akta kuasa mutlak tentu akan menjadi akta yang cacat hukum jika tidak memenuhi syarat-syarat, yang mana terkait dengan kewajiban hukum pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang lahir dari perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka konsekuensi hukumnya adalah kuasa mutlak tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.<sup>24</sup>

## KESIMPULAN

Batasan kuasa mutlak yang dapat digunakan ialah tidak terpisahkan dari perjanjian pokok yang mencakup bahwa kesemua hak yang melekat pada para telah terpenuhi. Dalam hal tersebut, pemberian kuasa hanya untuk penerima, tidak boleh disubsitusikan terhadap pihak lain yang tak berkepentingan. *Ius Constitutum* yang pada saat ini telah tidak melarang penggunaan kuasa mutlak dalam hal tanah, namun pada Putusan Nomor 17/PDT.G.S/2016/PN.BKN. yang justru menolak penggunaan kuasa mutlak pada objek tanah sebagai hak tanggungan dengan didasarkan pada Instruksi Mendagri 14/1982 ialah menunjukkan bahwa kepastian hukumnya belum terwujud. Hingga detik ini, belum terdapat peraturan perundang-undangan secara eksplisit yang mengatur terkait kuasa mutlak. Akibat hukum penggunaan kuasa mutlak ialah bergantung pada dasar pembuatan perjanjiannya. Apabila salah satu syarat dalam pembuatan perjanjian tidak terpenuhi, maka konsekuensi hukumnya adalah kuasa mutlak tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Akmal, H., Yaumal. 2021. "Akibat Hukum Kuasa Mutlak dalam Akta Pengikatan Jual Beli dengan Pembayaran Penuh atas Objek Jual Beli". *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. VIII, No. 1.
- Ali, Zainuddin. 2021. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amaliya, Lia. 2022. *Hukum Perikatan*. Surabaya: Cipta Media Nusantara.
- Bachtiar. 2021. *Mendesain Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Deepublish.
- Effendi, Jonaedi & Ibrahim, Johnny. 2018. *Metodologi Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Depok: Prenadamedia Group.
- Harahap, M. Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Helmi, Nurul. A., Teuku Yudi. Fatahillah. 2021. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak dalam Transaksi Jual Beli Tanah". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FH*, Vol. IV, No. 1.
- Indriani, Dewi. dkk. 2023. "Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah". *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11, No. 7.
- K., I Made Hendra. 2021. *Problematik Notaris dalam Praktik*. Bandung: Alumni.
- K., Johannaes Ibrahim. 2021. *Kausa yang Halal dan Kedudukan Bahasa Indonesia dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>24</sup> Yaumal Akmal H., "Akibat Hukum Kuasa Mutlak dalam Akta Pengikatan Jual Beli dengan Pembayaran Penuh atas Objek Jual Beli", *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. VIII, No. 1, 2021, h. 9.

- Panjaitan, Hulman. 2014. *Kumpulan Kaidah Hukum: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya*. Jakarta: Kencana.
- Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- P., Muhammad Teguh. 2019. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Makassar: Social Politic Genius.
- Sinilele, Ashar. 2020. “Klausul Kuasa Mutlak dalam Akta Jual Beli Tanah di Kota Palopo”. *El-Iqtishady*, Vol. 2, No. 1.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Syahrum, Muhammad. 2022. *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum: Kajian Penelitian Normatif, Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis*. Riau: Dotplus Publisher.
- Wahid, Abdul. Rohadi. B., Siti Malikhatus. 2022. *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish.
- Y., Yosita Erva & Trisaka, Agus. 2023. “Peralihan Hak Tanah Menggunakan Akta Kuasa Mutlak: Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 12, No. 2.
- Zaman, Nurus. 2021. *Konstitusi dalam Perspektif Politik Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.