

DISPARITAS PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP KEABSAHAN KUASA MUTLAK DALAM JUAL-BELI TANAH

Hendrikus Andy Leon Theovanus, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, e-mail: hendrikus.207251005@stu.untar.ac.id
Moody Rizqy Syailendra Putra, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, e-mail: moodys@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i09.p07>

ABSTRAK

Kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar dari tujuan hukum yang fundamental untuk melindungi kepentingan para pihak dalam perjanjian. Salah satu indikator kepastian hukum adalah konsistensi penerapan hukum oleh hakim dalam menyelesaikan sengketa, termasuk sengketa yang berhubungan dengan penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah. Dalam penelitian ini, penulis menganalisa mengenai disparitas pertimbangan hakim mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam perkara berdasarkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/Pn Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/Pt Dps & Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020. Penelitian ini merupakan penelitian hukum preskriptif menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan kasus, dan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian ini adalah pandangan mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli tanah masih mengandung disparitas yang tercermin dalam putusan pengadilan pada kedua perkara tersebut, dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/Pn Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/Pt Dps berpandangan bahwa pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah berdasarkan asas kebebasan berkontrak sepanjang perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah, sementara Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615K/Pdt/2020 berpandangan bahwa penggunaan kuasa menjual dalam perkara tersebut tidak sah karena pada hakikatnya hubungan hukum yang terjadi antara para pihak adalah pinjam meminjam dengan jaminan, sehingga dianggap bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3309K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987.

Kata Kunci: perjanjian, jual-beli, tanah, kuasa mutlak, kepastian hukum.

ABSTRACT

Legal certainty is one of the basic values of the fundamental purpose of law to protect the interests of the parties in the agreement. One of the indicators of legal certainty is consistency of the application of law by judges in resolving disputes, including disputes related to the use of absolute power of attorney in land sale and purchase agreements. In this study, the author analyzes the disparity of judge's considerations regarding the validity of the use of absolute power of attorney in cases of Denpasar District Court Decision Number 679/Pdt.G/2021/Pn Dps Jo. Denpasar High Court Decision Number 30/Pdt/2022/Pt Dps & Dompu District Court Decision Number 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Mataram High Court Decision Number 130/Pdt/2019/PT Mtr Jo. Supreme Court Decision Number 1615 K/Pdt/2020. This research is prescriptive legal research using conceptual approach, case approach, and statute approach. The result of this study is considerations regarding the validity of absolute power of attorney in land sale and purchase still contain disparities reflected in the court decisions in both cases, where in the Denpasar District Court

Decision Number 679/Pdt.G/2021/Pn.Dps Jo. Denpasar High Court Decision Number 30/Pdt/2022/Pt.Dps is of the view that the granting of absolute power of attorney that cannot be revoked is valid based on the principle of freedom of contract as long as the basis agreement of the granting of the power of attorney has a valid legal basis, while the Dompu District Court Decision Number 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo. Mataram High Court Decision Number 130/Pdt/2019/Pt.Mtr Jo. Supreme Court Decision Number 1615K/Pdt/2020 is of the view that the use of the absolute power of attorney in this case is invalid because in essence the legal relationship that occurs between the parties is a loan with collateral, so it is considered contrary to the Jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 3309K/Pdt/1985 dated July 29, 1987.

Key Words: *agreement, sale and purchase, land, absolute power of attorney, legal certainty.*

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Salah satu nilai dasar yang menjadi tujuan dari norma hukum adalah kepastian hukum. Hal ini didasarkan pada teori yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yakni keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum.¹ Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana terpatir dalam konstitusi Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945, yang dikenal dengan negara hukum Pancasila.² Adapun sebagai negara hukum sebagaimana diamanatkan dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, segala tindakan, kebijakan, dan keputusan yang dilakukan oleh pemerintah harus senantiasa berlandaskan hukum, tidak bertentangan dengan asas legalitas, dan bertujuan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.³ Berdasarkan dasar pemahaman tersebut, kepastian hukum merupakan nilai yang harus diperjuangkan dalam sistem hukum di Indonesia, termasuk dalam ranah hukum perjanjian.

Salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam sistem hukum di Indonesia adalah perjanjian jual-beli hak atas tanah. Pada dasarnya, hukum positif di Indonesia telah mengatur mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, antara lain melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("**KUHPerdata**"), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("**UUPA**"), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("**PP 24/1997**"). Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 yang pada dasarnya merupakan aturan pelaksana dari UUPA, diatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam melakukan transaksi jual beli hak atas

¹ Halilah, Siti dan Arif, Fakhurrahman, "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli", *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Volume 4, No. 2 (Desember 2021), hlm. 57

² Hakim, Arief Rachman dan Pratiwi, Yulita Dwi, "Positive Legislature in the Decision of the Constitutional Court Regarding Legal Effort for Decisions of Suspension of Debt Payment", *Jurnal Konstitusi*, Volume 19, Nomor 4, (Desember 2022), hlm. 935

³ Muksalmina, et.al, "Reformasi Hukum Administrasi Negara dalam Mewujudkan Good Governance dan Kepastian Hukum di Indonesia", *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, Volume 5, No. 2, (Juli 2025) hlm. 165

tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dalam hal ini berupa Akta Jual Beli tanah yang dibuat secara tertulis dihadapan dan disahkan oleh PPAT.⁴

Dalam praktik, tidak selamanya penjual dan pembeli dapat secara langsung melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan Akta Jual Beli di hadapan PPAT secara terang dan tunai, baik disebabkan alasan bahwa objek belum dilunasi secara tunai, alasan administratif mengenai alas hak atas tanah yang belum tuntas, dan alasan-alasan lainnya. Oleh karena itu, dalam hal ini lazim dilakukan suatu bentuk perjanjian pendahuluan yang dikenal dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB"). PPJB merupakan suatu perjanjian obligatoir yang berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian baru (pokok) yang merupakan tujuan dari para pihak. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya akta jual beli (AJB) secara resmi.⁵ Dalam PPJB, khususnya yang telah dilakukan pembayaran secara lunas oleh pembeli, seringkali jaminan yang diberikan bagi pihak pembeli adalah pemberian kuasa jual dari penjual kepada pembeli. Untuk melindungi kepentingan pembeli, seringkali klausul pemberian kuasa jual tersebut diatur ketentuan bahwa pemberian kuasa jual tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa. Bentuk pemberian kuasa tersebut dikenal juga dengan istilah kuasa mutlak. Kuasa mutlak digunakan sebagai sarana untuk mempermudah proses perjanjian jual-beli tanah. Menurut Setiawan Boen, penggunaan surat kuasa mutlak termasuk dalam domain hukum kebiasaan yang telah menjadi praktik umum dalam dunia bisnis, yang dikenal sebagai *lex mercatoria*.⁶ Berdasarkan Penjelasan Pasal 39 PP 24/1997, surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Mengenai penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah, masih terdapat disparitas dalam pertimbangan hakim yang memeriksa dan mengadili perkara sehubungan dengan bentuk perjanjian tersebut, antara lain adalah yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/PDT.G/2021/PN DPS jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/PDT/2022/PT DPS yang menyatakan sahnya pemberian kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah pada perkara dimaksud, dan Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/PDT/2019/PT MTR jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 yang menyatakan penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah dalam perkara tersebut adalah tidak sah. Disparitas pada pertimbangan hakim dalam kasus yang serupa dapat mengancam terjaminnya kepastian hukum dalam sistem hukum di Indonesia. Hal tersebut menjadi penting karena putusan hakim seringkali dijadikan sebagai dasar oleh hakim lain untuk memutus ulang perkara yang sejenis sehingga putusan hakim tersebut disebut sebagai

⁴ Rahman, Abd. dan Mading, Baso, *Politik Hukum Pertanahan*, (Makassar: Celebes Media Perkasa, 2017), hlm. 116

⁵ Kareliana, Ary, et.al, "Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, Volume 3, No. 1 (Januari 2024) hlm. 3350

⁶ Martinelli, Imelda dan Tobing, Sarah Angelina Setiahata Lumban dan Angelina, Vilyn, "Konsep dan Penyelesaian Sengketa Penyalahgunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah", *Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*, Vol. 4, No. 2, (Juni 2024), hlm. 171

sumber hukum.⁷ Oleh karena itu, untuk menganalisa pertimbangan-pertimbangan hakim dalam perkara berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana tersebut di atas khususnya mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah, maka penulis dalam penelitian ini melakukan penelitian berjudul “Disparitas Pertimbangan Hakim Terhadap Keabsahan Kuasa Mutlak Dalam Jual-Beli Tanah”.

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang berkaitan dengan objek permasalahan dalam penulisan ini antara lain artikel berjudul “Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020)” yang ditulis oleh Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi pada jurnal ilmiah Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 tahun 2025. Artikel tersebut dibuat menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis putusan pengadilan. Perbedaan artikel ini dengan penelitian penulis adalah bahwa dalam penelitian penulis, ruang lingkup kajian tidak hanya terfokus pada putusan pengadilan, melainkan kajian yang lebih bersifat teoritis dengan menggunakan pendekatan konseptual disamping pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan, dimana dalam hal ini penulis mendalami kajian mengenai teori penyalahgunaan keadaan. Selain itu, penelitian penulis tidak hanya bersifat deskriptif analitis, melainkan bersifat penelitian preskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu. Selain itu, terdapat juga artikel berjudul “Pembatalan Akta Notaris Akibat Adanya Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Omstandigheden) Studi Putusan Studi Putusan Nomor 214/Pdt.G./2014/Pn.Jkt.Sel Jo. 143/Pdt/2016/Pt.Dki Jo. 1359 K/Pdt/2017” yang ditulis oleh Aini Nizarni Rangkuti pada Jurnal Law of Deli Sumatera Jurnal Ilmiah Hukum Volume I, Number I pada Desember 2021. Artikel ini berjenis penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis putusan pengadilan yang juga berkaitan dengan penggunaan kuasa jual (kuasa mutlak). Perbedaan artikel ini dengan penelitian penulis adalah bahwa dalam penelitian penulis, ruang lingkup kajian tidak hanya terfokus pada putusan pengadilan, melainkan kajian yang lebih bersifat teoritis dengan menggunakan pendekatan konseptual disamping pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Selain itu, penelitian penulis tidak hanya bersifat deskriptif analitis, melainkan bersifat penelitian preskriptif yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu.

⁷ Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, “Constitutional Issue of the Executional Power of Fiduciary Certificates as Equal to Court Decision”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 19, Nomor 3 (September 2022), hlm. 615

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana keabsahan kuasa mutlak dalam jual-beli tanah menurut hukum positif di Indonesia?
2. Bagaimana disparitas pertimbangan hakim terhadap keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Menganalisa dan mengkaji keabsahan kuasa mutlak dalam jual-beli tanah menurut hukum positif di Indonesia.
2. Menganalisa dan mengkaji disparitas pertimbangan hakim terhadap keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli tanah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum. Sebagai kegiatan *know-how*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.⁸ Sifat penelitian yang dilakukan adalah bersifat penelitian preskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan konseptual, pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁹ Adapun pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁰ Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di luar negeri, dimana objek kajian pokok dalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan untuk sampai pada suatu putusan. Sedangkan pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum tidak mengenal adanya data. Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian.¹¹ Sumber penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer yang akan yaitu 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; 5) Putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Adapun penulis akan menggunakan buku-buku dan jurnal hukum sebagai bahan hukum sekunder.

⁸ Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 60

⁹ Marzuki, Peter Mahmud, *Ibid*, hlm. 136

¹⁰ *Ibid*, hlm. 134

¹¹ *Ibid*, hlm. 181

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik studi pustaka, yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif. Teknik analisa sumber penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif dan digunakan oleh penulis dengan tujuan mengerti dan memahami gejala yang diteliti.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Keabsahan Kuasa Mutlak Dalam Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Positif di Indonesia

Aspek aksiologis yang diperjuangkan positivisme hukum adalah kepastian hukum. Dengan mengambil sumber formal hukum berupa perundang-undangan, diyakini bahwa hal ini dapat diwujudkan.¹² Adapun suatu perjanjian agar menjamin kepastian bagi para pihak mengenai keabsahan dari perjanjian tersebut, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹³ Sebelum melakukan kajian dan pembahasan lebih lanjut mengenai kepastian hukum, perlu terlebih dahulu diketahui bagaimana hukum positif di Indonesia saat ini mengatur mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli tanah. Mengenai pengaturan penggunaan kuasa mutlak dalam sistem hukum positif di Indonesia, pengertian surat kuasa mutlak dapat ditemukan pada penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Mengenai penggunaan kuasa mutlak, secara historis penggunaannya pernah dilarang berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Sebelum terbitnya Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, terdapat Putusan MA yang memperbolehkan penggunaan surat kuasa mutlak, yakni Putusan MA Nomor 731 K/Sip/1975, tanggal 16 Desember 1976, yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Mutlak dapat diterima karena Pasal 1813 BW bersifat mengatur dan tidak mengikat, karena sifat perjanjian menghendaki adanya surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 saat ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan telah dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan. Meskipun demikian, pada dasarnya larangan penggunaan kuasa mutlak masih tetap dapat ditemui dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang melarang PPAT untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak

¹² Shidarta, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum (Buku 1: Akar Filosofis)*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2013) hlm. 212, sebagaimana dikutip dalam Adhari, Ade dan Sitabuana, Tundjung, dan Aprilia, Indah Siti, "Morality In Law: An Analysis Towards the Legal Philosophy And Indonesia National Legal System," *Indonesia Law Review*, Vol. 13, No. 2, Article 1 (2023) hlm. 76

¹³ Syahrani, Riduan, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2010) hlm. 203 sebagaimana dikutip dalam Putri, Wahyu Suwena dan Budiana, Nyoman, "Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-Commerce Ditinjau Dari Hukum Perikatan", *Jurnal Analisis Hukum*, Volume 1, No. 2, (September 2018) hlm. 302

atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.¹⁴

Berdasarkan pengaturan mengenai penggunaan kuasa mutlak dalam sistem hukum positif di Indonesia tersebut, belum terdapat pengaturan yang memberikan batasan yang jelas mengenai kuasa mutlak yang diperbolehkan dan dilarang untuk digunakan dalam proses jual-beli hak atas tanah. Sebagai contoh, frasa “pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak” yang termuat dalam larangan penggunaan kuasa mutlak sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berpotensi menimbulkan multitafsir, dimana terdapat kemungkinan penafsiran bahwa pertama, frasa tersebut dapat dimaknai seluruh penggunaan kuasa mutlak adalah dilarang; atau kedua, klausul kuasa mutlak yang termuat di dalam atau sebagai turunan dari PPJB yang telah dilunasi hanyalah perjanjian aksesori yang kekuatan mengikatnya bergantung pada perjanjian pokoknya sehingga hakikat dari pemberian kuasa mutlak tersebut hanyalah untuk keperluan administratif belaka, tidak sebagai pemindahan hak karena pada hakikatnya pemindahan hak atas objek yang bersangkutan tetap terkandung dalam PPJB sebagai perjanjian induknya.

3.2. Disparitas Pertimbangan Hakim Terhadap Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah

Untuk membahas dan menganalisa disparitas pertimbangan hakim terhadap keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual-beli hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/Pn Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/Pt Dps & Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020, penulis membagi pembahasan ke dalam beberapa bagian, sebagai berikut:

3.2.1. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/PT Dps

Perkara berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/PT Dps merupakan perkara gugatan perbuatan melawan hukum, dimana dalam perkara ini pada pokoknya Para Penggugat selaku penjual suatu objek hak atas tanah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat yang merupakan pihak pembeli dari tanah tersebut (Tergugat I) dan memohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa akta-akta yang mendasari jual-beli tanah tersebut batal demi hukum dengan dasar alasan bahwa jual-beli tersebut dilakukan dengan menggunakan klausul pemberian kuasa jual yang bersifat sebagai kuasa mutlak dari penjual kepada pembeli. Adapun klausul tersebut berbunyi sebagai berikut: “*Kuasa yang ditetapkan dalam akta ini merupakan kuasa mutlak dan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli ini, karenanya tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali, serta tidak akan berakhir karena sebab-*

¹⁴ Saputra, Andi Ramdhan, *Yurisprudensi: Larangan Surat Kuasa Mutlak dalam Jual Beli Tanah*, <https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-larangan-surat-kuasa-mutlak-dalam-jual-beli-0wj>, diakses pada 24 Agustus 2026

sebab apapun termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”¹⁵

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam pertimbangan hukumnya menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Pemberian Kuasa Mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian (kebebasan berkontrak), yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan harus dilandasi dengan itikad baik. Bahwa Akta Kuasa Menjual dimaksud bukanlah kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang. Dalam Akta Kuasa Menjual tersebut jika obyek tanah dan bangunannya telah dibayar lunas.

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan yang dapat di lihat pada nomor 80 lampiran tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I adalah sebagai Pembeli beritikad baik yang patut dilindungi dan Tergugat II dan Tergugat III telah menerbitkan Akta dan telah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan demikian petitum angka 5 (lima) harus ditolak.”¹⁶

Selain itu, dalam putusan tersebut, Majelis Hakim dalam mempertimbangkan gugatan rekonvensi menyampaikan poin pertimbangan mengenai kuasa mutlak yang dipermasalahkan dalam perkara tersebut, bahwa *“penerbitan Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 17-11 2020 (bukti T.II-3) adalah merupakan kesepakatan para pihak membuat surat kuasa mutlak dibuat berdasarkan atas prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata. Para pihak bebas mengatur persetujuan yang mereka kehendaki sepanjang hal itu tidak bertentangan dengan: Hukum dan perundang-undangan, Moral, kepatutan, kesusilaan dan agama, kepentingan umum (van openbare orde). Pemberian Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian Kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah”*.¹⁷

Berdasarkan pertimbangan tersebut, dapat dipahami bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menganggap bahwa penggunaan kuasa mutlak sah untuk dilakukan berdasarkan asas

¹⁵ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/Pn Dps, hlm. 5

¹⁶ Ibid, hlm. 49

¹⁷ Ibid, hlm. 54

kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara selama tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana dalam hal ini menurut pertimbangan Majelis Hakim larangan penggunaan kuasa mutlak yang termuat dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut dan dalam hal ini kuasa mutlak tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah. Adapun selain itu, dalam perkara ini Para Penggugat telah menghadirkan saksi yang memberikan keterangan bahwa sepengetahuan saksi, perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam, bukan jual-beli tanah. Namun, hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa para pihak saat terjadinya pengikatan jual beli di hadapan Notaris tidak keberatan dan secara ikhlas membubuhkan tanda tangannya tanpa ada tekanan dari pihak lain.

Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada pokoknya menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan mengabulkan gugatan rekonvensi Tergugat untuk menyatakan akta-akta yang mendasari jual-beli tanah tersebut sah dan mengikat. Adapun kemudian putusan tersebut dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/PT Dps dan telah berkekuatan hukum tetap.

3.2.2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020

Dalam perkara berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 pada pokoknya mengandung permasalahan serupa dengan perkara sebelumnya, dimana Penggugat pada pokoknya mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat sehubungan dengan tindakan peralihan hak atas tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I berdasarkan akta kuasa menjual, namun dalam perkara ini Penggugat mengaku tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat I. Adapun Penggugat dalam gugatannya menjelaskan bahwa peristiwa yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I sejatinya merupakan hutang-piutang. Dalam gugatannya, Penggugat pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim agar peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah dan tidak berharga.

Majelis hakim pada Pengadilan Negeri Dompu dalam pertimbangannya menyatakan bahwa penggunaan kuasa menjual dalam perkara ini mengandung kejanggalan dimana kejanggalan pembuatan PPJB, kuasa menjual, dan AJB dilakukan pada hari yang sama. Terlepas dari pertimbangan tersebut, pada dasarnya menurut Majelis Hakim penggunaan kuasa menjual bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3309 K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987 dan asas yang bersifat bertentangan dengan kepentingan umum (Van Openbare Orde), karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan dimuka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat sehingga pemberian kuasa jual seperti ini adalah batal demi hukum.¹⁸ Dalam amar putusannya, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Dompu pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat

¹⁸ Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu, hlm. 34-35

untuk sebagian dan menyatakan peralihan hak atas tanah dalam perkara tersebut batal demi hukum.

Pada tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Dompu tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan alasan pertimbangan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) karena tidak menjelaskan secara rinci kapan terjadinya hutang-piutang yang didalilkan oleh Penggugat, kapan Penggugat mengembalikan / membayar hutangnya kepada Tergugat I, berapa jumlah hutangnya, serta apakah telah ada somasi terkait penagihan hutang tersebut. Berdasarkan pertimbangan tersebut, pada tingkat banding gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaring*). Namun, pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung memiliki pandangan lain, dimana *judex juris* dalam hal ini memiliki pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Bahwa perkara a quo antara Penggugat (Mariam) dengan Tergugat I (Eni Riani) adalah mengenai pinjaman uang Penggugat sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) kepada Tergugat dengan jaminan sertifikat hak milik atas nama Penggugat (Mariam), oleh karena yang terjadi pinjam meminjam uang dengan jaminan, maka jual beli yang dilakukan Tergugat I dengan Turut Tergugat IV atas nama surat kuasa menjual terhadap obyek sengketa milik Penggugat yang dijadikan jaminan pinjaman adalah tidak sah.”

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram dan mengadili sendiri pokok perkara dalam perkara tersebut dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan peralihan hak atas tanah dalam perkara tersebut batal demi hukum. Berdasarkan uraian perkara di atas, pertimbangan hakim khususnya pada Pengadilan Negeri Dompu dan Mahkamah Agung yang memeriksa perkara ini memiliki pandangan bahwa penggunaan kuasa menjual dalam perkara tersebut tidak sah karena pada hakikatnya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I adalah pinjam meminjam dengan jaminan. Adapun *judex factie* berpandangan bahwa penggunaan kuasa menjual dianggap bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3309 K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987.

3.2.3. Analisa Disparitas Pertimbangan Hakim terhadap Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual-Beli Tanah

Berdasarkan uraian mengenai pertimbangan hakim dalam kedua perkara di atas, nampak terdapat perbedaan pandangan dari Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili kedua perkara tersebut terhadap keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah dalam perkara tersebut. Dalam perkara berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/PT Dps, penggunaan kuasa mutlak dipandang sebagai suatu wujud penerapan asas kebebasan berkontrak. Pada umumnya, asas kebebasan berkontrak dapat dilihat secara implisit/tersirat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, di antaranya yaitu para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan atau memilih kausa dari perjanjian yang akan dibuatnya, menentukan objek perjanjian, menentukan bentuk perjanjian, serta menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend, optional*).¹⁹ Prinsip ini berarti hukum memberikan pengakuan atas otonomi kehendak para pihak dalam membuat dan

¹⁹ Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial (Cet. 4)*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 110

melaksanakan suatu perjanjian.²⁰ Asas kebebasan berkontrak ini merupakan refleksi dari sistem terbuka (*open system*) dari hukum perjanjian.²¹ Menurut Subekti, ketentuan Pasal 1338 (1) KUHPerdota menunjukkan bahwa hukum kontrak menganut sistem terbuka, yaitu memberi kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, sepanjang tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka ini mengandung asas yang membebaskan para pihak untuk membuat jenis dan isi perjanjian apa saja, yang dikenal dengan prinsip kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Dalam sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak yang penting adalah perkataan “semua perjanjian”, yang memungkinkan masyarakat untuk melahirkan berbagai jenis atau macam kontrak dan perkataan “berlaku sebagai undang-undang” yang penting bagi tujuan meningkatkan kepastian hukum. Peningkatan kepastian hukum ini menjadi tujuan dari asas kebebasan berkontrak, sehingga kontrak yang telah dibuat para pihak tidak dapat ditarik kembali, kecuali atas kesepakatan kedua belah pihak atau atas kekuatan undang-undang.²² Namun, asas kebebasan berkontrak sejatinya tidak dapat dipandang sebagai asas yang berdiri sendiri, sebab asas tersebut berada dalam suatu sistem hukum yang utuh dan terkait dengan asas maupun ketentuan hukum lainnya. Dalam praktik, seringkali asas kebebasan berkontrak tidak dipahami secara utuh sehingga kerap memunculkan pola hubungan kontraktual yang tidak seimbang dan berat sebelah.²³ Menurut Subekti, hukum kontrak sesudah perang dunia kedua ditandai dengan semakin meningkatnya pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak. Pengaruh paham individualisme mulai memudar pada akhir abad XIX seiring dengan berkembangnya paham etis dan sosialis. Paham individualis dinilai tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif dan selalu dikaitkan dengan kepentingan umum.²⁴

Menurut Pitlo, salah satu tanda dari berkembangnya paham etis dan sosialis dalam hukum perdata adalah adanya penerobosan hukum publik terhadap hukum perdata. Penerobosan ini adalah demi kepentingan umum. Penerobosan ini terjadi baik dalam bidang hak atas benda maupun dalam bidang hukum harta kekayaan.²⁵ Ditinjau dari perkembangan hukum perdata, campur tangan pemerintah ini merupakan pergeseran hukum perdata ke dalam proses pemasyarakatan untuk kepentingan umum.²⁶ Berdasarkan pemahaman tersebut, asas kebebasan berkontrak pada dasarnya memiliki pembatasan dalam penerapannya. Faktor-faktor yang mempengaruhi

²⁰ Jatmiko, Ekacatra Hery, “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Bisnis di Indonesia”, *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, Volume 2, No. 3, (Juli 2025), hlm. 92

²¹ Sinaga, Niru Anita, “Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 9 No.1 (September 2018), hlm. 32

²² Arifin, Muhammad, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak”, *Notarius*, Vol. 3 No. 2 (Oktober 2017), hlm. 62

²³ *Ibid*, hlm. 111

²⁴ Badrulzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 44

²⁵ Hernoko, Agus Yudha, *Op.cit*, hlm. 113

²⁶ Badrulzaman, Mariam Darus, *Op.cit*, hlm. 44-45

pembatasan kebebasan berkontrak yaitu: ²⁷(a) semakin berpengaruhnya ajaran iktikad baik yang tidak hanya ada pada pelaksanaan kontrak tetapi juga harus ada pada saat pembuatan kontrak; dan (b) semakin berkembangnya ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada dasarnya juga mengakui terdapat pembatasan dalam asas kebebasan berkontrak. Namun, dalam hal ini Majelis Hakim dalam perkara tersebut berpandangan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam perkara tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Majelis Hakim dalam hal ini berpandangan bahwa ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah telah dicabut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan mengenai Pertanahan yang dapat di lihat pada nomor 80 lampiran tersebut, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.

Di sisi lain, dalam perkara berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020, *judex factie* Pengadilan Negeri Dompu dan *judex juris* yang mengadili perkara ini memiliki pandangan yang lebih mengarah pada bentuk perjanjian dasar yang mendasari peralihan hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak tersebut, yang dalam perkara ini dianggap oleh Majelis Hakim merupakan perjanjian pinjam meminjam dengan jaminan, bukan jual-beli. Adapun peralihan hak atas tanah dengan kuasa menjual dalam perkara tersebut dianggap telah bertentangan dengan kepentingan umum serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3309 K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987.

Perbedaan pandangan mengenai batasan keabsahan penggunaan kuasa mutlak tercermin dalam kedua perkara yang telah diuraikan di atas, dimana pada perkara yang diperiksa dan diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/PN Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/PT Dps, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar berpandangan bahwa pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah. Dalam hal ini, jual-beli dalam perkara ini dianggap sebagai perjanjian yang sah meskipun dalam perkara ini Para Penggugat telah menghadirkan saksi yang memberikan keterangan bahwa sepengetahuan saksi, perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam, bukan jual-beli tanah. Di sisi lain, dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan

²⁷ Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2003), hlm. 2

Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020, peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan berdasarkan AJB menggunakan kuasa mutlak dalam perkara tersebut dianggap batal demi hukum dikarenakan menurut Majelis Hakim dalam perkara tersebut yang terjadi adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan, maka jual beli dinyatakan tidak sah.

Dalam kedua perkara yang pada dasarnya dapat dikatakan serupa tersebut, pada akhirnya menghasilkan putusan yang berbeda hasilnya. Perbedaan tersebut tentu disebabkan oleh banyak faktor, namun salah satu yang hendak dibahas oleh penulis adalah bahwa belum terdapat pengaturan yang memberikan batasan untuk melakukan penilaian keabsahan jual-beli hak atas tanah yang dilakukan menggunakan kuasa menjual. Dalam perkara yang dibahas di atas, hakim dalam kedua perkara sama-sama menilai keabsahan kuasa mutlak dengan melihat pada keabsahan perjanjian dasarnya. Namun, dalam hal ini terdapat celah potensi terjadinya disparitas pandangan dalam menilai keabsahan perjanjian dasar tersebut, dimana dalam kedua perkara tersebut, salah satu dianggap tidak sah karena merupakan pinjam meminjam yang dikemas sebagai jual-beli, sementara jual-beli pada perkara yang lain dianggap sah meskipun salah satu keterangan saksi menyatakan bahwa hubungan hukum pada awalnya merupakan pinjam meminjam.

Disparitas pandangan tersebut dapat mengancam terciptanya kepastian hukum. Salah satu tokoh pemrakarsa pemikiran positivisme modern, H.L.A. Hart memiliki pemikiran bahwa hukum harus dipahami sebagai kombinasi aturan primer dan aturan sekunder. Aturan primer merupakan aturan yang secara langsung menetapkan kewajiban atau hak bagi individu dalam masyarakat, yang mana hal ini saja tidak cukup untuk membentuk sistem hukum yang efektif, sehingga diperlukan aturan hukum sekunder untuk mengatasi berbagai kelemahan yang ada dalam sistem hukum yang hanya mengandalkan aturan primer.²⁸ Aturan sekunder memiliki 3 (tiga) bentuk utama, yaitu aturan pengakuan, aturan perubahan, dan aturan pemutusan. Aturan pengakuan adalah mekanisme yang menentukan apakah suatu aturan dapat dianggap sebagai hukum yang sah dalam suatu sistem hukum tertentu, dimana dengan adanya aturan ini masyarakat dapat membedakan antara aturan hukum yang sah dan aturan lain seperti norma moral atau kebiasaan sosial. Dalam praktiknya aturan pengakuan dapat berupa praktik-praktik sosial yang diterima secara luas, seperti prosedur legislasi yang berlaku atau preseden yang diakui oleh pengadilan.²⁹ Berpacu pada teori tersebut, dalam hal ini diperlukan suatu aturan pengakuan yang dapat berupa Yurisprudensi atau setidaknya Surat Edaran Mahkamah Agung yang dapat menjadi panduan bagi hakim untuk menyamakan pandangan mengenai batasan penggunaan kuasa mutlak yang dilarang dan diperbolehkan.

Selain itu, kepastian hukum dalam hal ini juga dapat dikembangkan dari peraturan yang bersifat lebih mendasar. Pada dasarnya, suatu kontrak dapat terbentuk asalkan ada kata sepakat asas konsensualisme, bukan berarti setelah terjadinya kesepakatan ini kontrak tersebut mengikat mutlak, karena dapat juga terjadi kecacatan saat proses kesepakatan yang mana dalam hukum Indonesia lebih dikenal dengan cacat kehendak (Pasal 1321 BW). Sehubungan dengan alasan pembatal perjanjian, selain *bedreiging* (ancaman), *bedrog* (penipuan), dan *dwaling* (kesesatan), Netherland sebagai negara yang dasar hukum perdatanya diadopsi oleh Indonesia, telah mencantumkan

²⁸ Adhari, Ade dan Widyawati, Anis, *Filsafat Hukum: Pemikiran Tokoh Dalam Berbagai Aliran* (Depok: Rajawali Pers, 2025), hlm. 144

²⁹ *Ibid*

suatu ajaran baru yaitu *Misbruik van Omstandigheden* (penyalahgunaan keadaan). Di dalam ketentuan undang-undang Belanda, khususnya dalam *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW).³⁰ Terbentuknya aliran penyalahgunaan keadaan ini disebabkan karena pada waktu itu belum ada ketentuan BW Belanda yang mengatur hal seperti itu. Sebagai contoh, sering terjadi seorang hakim yang menemukan adanya keadaan yang bertentangan dengan kebiasaan, sehingga sering pula mengakibatkan putusan hakim yang membatalkan perjanjian, baik sebagian atau keseluruhan. Dalam kenyataannya putusan hakim tersebut tidaklah berdasarkan pertimbangan salah satu alasan pembatalan perjanjian yaitu cacat kehendak klasik yang terdiri atas kekhilafan, paksaan dan penipuan. Bertolak dari hal tersebut, penyalahgunaan keadaan selanjutnya dimasukkan menjadi salah satu hal yang dapat mempengaruhi kesepakatan sebagai syarat subyektif sahnyanya perjanjian.³¹ Sementara itu pada faktanya masih terdapat beberapa putusan pengadilan yang memuat alasan hakim menolak penerapan doktrin penyalahgunaan keadaan di dalam putusannya yang dikarenakan menurut hakim, penyalahgunaan keadaan tidak perlu dipertimbangkan, dan yang perlu dipertimbangkan adalah apakah perbuatan pihak yang lebih kuat merupakan perbuatan melawan hukum, dan bagaimana perbuatan pihak yang lebih kuat dalam pelaksanaan perjanjian. Hal ini disebabkan karena Majelis Hakim belum mengerti mengenai implikasi adanya penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan suatu perjanjian.³² Dalam hal ini, pengaturan mengenai penyalahgunaan keadaan dapat memberikan pedoman yang lebih konkrit bagi hakim untuk menentukan keabsahan perjanjian dasar dari kuasa mutlak, yang pada akhirnya dapat menentukan keabsahan dari kuasa mutlak tersebut.

4. KESIMPULAN

Pengaturan mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam sistem hukum positif di Indonesia belum memberikan batasan yang jelas mengenai kuasa mutlak yang diperbolehkan dan dilarang untuk digunakan dalam proses jual-beli hak atas tanah. Meskipun Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melarang PPAT 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, namun peraturan ini masih berpotensi menimbulkan multitafsir, dimana terdapat kemungkinan penafsiran bahwa pertama, seluruh penggunaan kuasa mutlak adalah dilarang; atau kedua, klausul kuasa mutlak yang termuat di dalam atau sebagai turunan dari PPJB yang telah dilunasi hanyalah perjanjian aksesori yang kekuatan mengikatnya bergantung pada perjanjian pokoknya sehingga hakikat dari pemberian kuasa mutlak tersebut hanyalah untuk keperluan administratif belaka, bukan pemindahan hak.

³⁰ Putra, Fani Martiawan Kumara, "Paksaan Ekonomi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak", *Yuridika*, Volume 30 No. 2 (Mei 2015), hlm. 237

³¹ Poerdyatmono, "Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractvrijheid Beginselen*) Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) Pada Kontrak Jasa Konstruksi", *Jurnal Teknik Sipil*, Volume 6 No. 1, (2005), hlm. 50 sebagaimana dikutip dalam Fani Martiawan Kumara Putra, *Ibid*, hlm. 238

³² Clarins, Sharon, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia", *Jurnal Dharmasisya*, Volume 1, Article 36 (2022), hlm. 551

Pandangan mengenai keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah masih mengandung disparitas yang tercermin dalam putusan pengadilan, antara lain dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 679/Pdt.G/2021/Pn Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 30/Pdt/2022/Pt Dps yang berpandangan bahwa pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali adalah sah apabila perjanjian yang menjadi dasar dari pemberian kuasa tersebut mempunyai alas hukum yang sah, dimana jual-beli dalam perkara ini dianggap sebagai perjanjian yang sah meskipun dalam perkara ini Para Penggugat telah menghadirkan saksi yang memberikan keterangan bahwa sepengetahuan saksi, perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam, bukan jual-beli tanah; dan Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/Pdt.G/2018/Pn Dpu Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/Pdt/2019/Pt Mtr Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 yang mengandung pandangan bahwa penggunaan kuasa menjual dalam perkara tersebut tidak sah karena pada hakikatnya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I adalah pinjam meminjam dengan jaminan, sehingga dianggap bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3309 K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987. Berdasarkan uraian di atas, penulis menyampaikan saran kepada pembuat peraturan untuk dapat membentuk norma yang memberikan batasan konkrit penggunaan klausul kuasa mutlak dalam jual-beli hak atas tanah yang diperbolehkan dan/atau dilarang guna menutup celah disparitas pertimbangan hakim dalam menilai keabsahan penggunaan kuasa mutlak. Adapun penulis juga menyampaikan saran bagi masyarakat untuk menghindari praktik pinjam meminjam dengan jaminan yang menggunakan mekanisme jual-beli hak atas tanah dengan pemberian kuasa mutlak yang cenderung merupakan kegiatan penyelundupan hukum yang sampai sejauh ini berpotensi menuai ketidakpastian hukum terhadap keabsahan perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adhari, Ade dan Widyawati, Anis, *Filsafat Hukum: Pemikiran Tokoh Dalam Berbagai Aliran* (Depok: Rajawali Pers, 2025)
- Badrulzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991)
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Cet. 4). (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014),
- Khairandy, Ridwan, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2003)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017)
- Rahman, Abd. dan Madiong, Baso, *Politik Hukum Pertanahan*, (Makassar: Celebes Media Perkasa, 2017)

Jurnal

- Arifin, Muhammad. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak." *Notarius* 10, no. 2 (2017): 164–178.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Constitutional Issue of the Executional Power of Fiduciary Certificates as Equal to Court Decision." *Jurnal Konstitusi* 19, no. 3 (2022): 511–537.
- Clarins, Sharon. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." *Jurnal Dharmasisya* 1, no. 4 (2021): 2087–2099.

- Hakim, Arief Rachman, dan Yulita Dwi Pratiwi. "Positive Legislature in the Decision of the Constitutional Court Regarding Legal Effort for Decisions of Suspension of Debt Payment." *Jurnal Konstitusi* 19, no. 4 (2022): 776-797.
- Halilah, Siti, dan Fakhurrahman Arif. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara* 4, no. 2 (2021): 16-25.
- Jatmiko, Ekacatra Hery. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Kontrak Bisnis di Indonesia." *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora* 2, no. 3 (2025): 238-245.
- Karelina, Ary, Firdos Mujahidin, M. Fithrul Mubarak, dan M. Yusuf. "Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora* 3, no. 1 (2024): 391-402.
- Martinelli, Imelda, Sarah Angelina Setiahta Lumban Tobing, dan Vilyn Angelina. "Konsep dan Penyelesaian Sengketa Penyalahgunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah." *KAGANGA: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora* 7, no. 1 (2024): 150-162.
- Muksalmina, Zulfikar, Cut Asmaul Husna, dan Nurdin. "Reformasi Hukum Administrasi Negara dalam Mewujudkan Good Governance dan Kepastian Hukum di Indonesia." *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2025): 112-124.
- Poerdyatmono. "Asas Kebebasan Berkontrak (Contractvrijheid Beginselen) Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Pada Kontrak Jasa Konstruksi." *Jurnal Teknik Sipil* 6, no. 1 (2005): 45-56.
- Putra, Fani Martiawan Kumara. "Paksaan Ekonomi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak." *Yuridika* 30, no. 2 (2015): 238-267.
- Putri, Wahyu Suwena, dan Nyoman Budiana. "Keabsahan Kontrak Elektronik Dalam Transaksi E-Commerce Ditinjau Dari Hukum Perikatan." *Jurnal Analisis Hukum* 1, no. 2 (2018): 247-264.
- Sinaga, Niru Anita. "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Pada Perjanjian Baku Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, no. 1 (2018): 101-120.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah