

Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak Tanpa Sepengetahuan Penjual

Ria Evarini Natalia^{1*}, Ery Agus Priyono²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia.

*riaevarini1@gmail.com

ABSTRACT

PPAT is authorized to execute deeds in land rights transfers. In debt and credit agreements, the use of an absolute power of attorney for transferring land rights is a frequent practice, though absolute power of attorney has been prohibited. This article examines the validity of land sale deeds relying on an absolute power of attorney in debt agreements and the responsibility of PPAT in executing such deeds. Using a normative legal approach, the research concludes that land sale deeds based on absolute power of attorney in debt agreements are null and void and the PPAT who drafts the deed can be held accountable under civil, and administrative law.

Keywords: *Deed; Absolute Power of Attorney; Agreement.*

ABSTRAK

Pada saat proses pemindahan hak atas tanah yang berwenang membuat akta adalah PPAT. Dalam Perjanjian hutang piutang sering kali ditemukan penggunaan kuasa jual sebagai dasar pemindahan hak atas tanah. Surat kuasa mutlak telah dilarang penggunaannya. Artikel ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan akta jual beli tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tanpa sepengetahuan penjual dan tanggung jawab PPAT dalam membuat akta berdasarkan surat kuasa mutlak. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Hasil penelitian ini yaitu pembuatan akta jual beli berlandaskan surat kuasa mutlak tanpa sepengetahuan penjual merupakan batal demi hukum, dan PPAT yang membuat akta dapat dimintai pertanggungjawaban perdata dan administratif.

Kata Kunci: *Akta; Surat Kuasa Mutlak; Perjanjian.*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan manusia sampai saat ini memenuhi kebutuhan hidup adalah hal yang utama. Kebutuhan hidup semakin meningkat yang mengakibatkan manusia tidak dapat membedakan kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan hidup manusia tidak luput dari kebutuhan sandang, papan dan pangan yang merupakan kebutuhan pokok manusia. Salah satu kebutuhan pokok manusia yakni kebutuhan papan yaitu kebutuhan manusia terkait kepemilikan tanah/rumah/bangunan.

Populasi masyarakat di Indonesia semakin meningkat, kebutuhan papan semakin berkurang karena lahan yang menyempit, sedangkan penduduk masyarakat semakin bertambah seiring berjalannya zaman. Kebutuhan papan menjadi daya tarik masyarakat seiring perkembangan zaman, kepemilikan tanah/rumah/bangunan menjadi sarana investasi sehingga banyak diberitakan bahwa generasi milenial hingga generasi Z sulit untuk memiliki tanah/rumah maupun bangunan. Tanah merupakan kualitas penting yang harus dimiliki oleh manusia karena digunakan untuk dijadikan

rumah untuk berteduh, dengan adanya tanah yang peminatnya semakin tinggi yaitu dijadikan sebagai aset berharga yang memiliki nilai potensial dikala digunakan untuk melangsungkan hidup yang lebih baik. Di sisi lain, keterbatasan lahan di perkotaan, yakni penambahan kebutuhan kepemilikan rumah sama meningkatnya dengan pertumbuhan penduduk, proporsi tanah termasuk kategori sulit dicapai oleh generasi milenial.

Tanah dinyatakan sebagai sumber kesejahteraan bagi manusia yang memiliki keterkaitan erat antara tanah dan manusia, sehingga tidak jarang melihat masyarakat ingin memilikinya. Tanah yang tertulis dalam undang-undang memiliki pengertian penting terhadap hukum di Indonesia karena menimbulkan suatu perbuatan hukum. Kerap terjadi perbuatan hukum yang menimbulkan sengketa konflik antara para pihak, seperti perbedaan batas tanah, perbedaan proporsi luas. Maka dari itu, tanah di Indonesia diperlukan peraturan yang mengaturnya terkait penggunaan dan penguasaan tanah yang sekarang kita sebut sebagai hukum tanah. Indonesia mengatur tentang tanah di Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Prandika & Supriyadi, 2021).

Hukum Tanah mencakup seluruh ketentuan hukum terutama mengenai hak penguasaan tanah, dapat dilihat dari ketentuan tertulis maupun tidak tertulis. Ketentuan hukum yang dimaksud terletak dalam lembaga hukum serta hubungan hukum konkret dalam segi privat maupun publik yang diorganisasikan secara sistematis yang membentuk sistem hukum yang kuat. Hukum Tanah merupakan aspek penting hingga saat ini, salah satunya yang akan dibahas adalah hak penguasaan atas tanah yang diperlukan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan oleh mereka yang memiliki hak secara sah yang dapat kita sebut “dialihkan“ atau “beralihkan”.

Peralihan hak dapat diartikan sebagai sebuah perbuatan hukum berpindahnya pemegang hak tanah terdahulu digantikan oleh pemegang tanah saat ini yang sudah memiliki persetujuan dan wewenang yang sah secara hukum. Tukar menukar, *inbreng*, jual beli, dan hibah merupakan cara untuk melakukan peralihan hak (Prayitno & Permadi, 2021). Peralihan hak atas tanah merupakan sebuah proses untuk terlaksananya jual beli dengan cara melalui perjanjian yang merupakan syarat utama dalam melakukan peralihan hak. Perjanjian termasuk perbuatan hukum yang mengikat dilakukan berdasarkan kehendak oleh para pihak bahkan lebih dari dua pihak (Lubis, 2021).

Berdasarkan Kamus Hukum, perjanjian merupakan kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, baik dalam bentuk tertulis maupun bentuk lisan, yang mana setiap pihak setuju untuk memenuhi ketentuan yang telah disepakati. R. Wirjono Projodikoro menyebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan hukum yang dibuat para pihak, lebih tepatnya antara dua pihak mengenai harta benda yang salah satu pihak berjanji untuk melaksanakan maupun tidak melaksanakan dan pihak lainnya berjanji untuk menuntut pelaksanaan dari pihak tersebut. Sementara itu, Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa terdapat suatu tindakan yang terikat komitmen dilakukan satu pihak atau

lebih yaitu perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan syarat sah perjanjian adalah adanya kesepakatan, sebab yang halal, kecakapan, dan suatu hal tertentu. Cara yang tepat untuk memperoleh hak atas tanah ialah melalui transaksi jual beli, yaitu para pihak memiliki kesepakatan, pihak pertama berjanji untuk menyerahkan suatu objek, sementara pihak lain menyepakati harga yang telah diperjanjikan. Pasal 1457, Pasal 1458 KUH Perdata mengatur mengenai perjanjian jual beli. Jual beli yang dilakukan pada sebidang tanah pada hakikatnya bukan untuk membeli tanahnya, melainkan hak-hak yang melekat pada tanah tersebut.

Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), oleh karena itu terbukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, maka kita memerlukan seorang pejabat yang berwenang sebagai jembatan terkait kesepakatan jual beli para pihak, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut sebagai PPAT. PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Salah satu akta tanah yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Jual Beli atau disingkat AJB yang merupakan akta autentik yang bentuk aktanya ditentukan oleh undang-undang. Dengan adanya PPAT dalam pembuatan AJB menunjukkan bukti yang sah bahwa kepemilikan hak atas tanah sudah berpindah kepada pihak lain yang telah sepakat dalam perjanjian.

PPAT memiliki kewenangan dalam membuat AJB, berkewajiban menghadirkan pihak-pihak yang hendak melakukan jual beli untuk dilaksanakannya penandatanganan dalam AJB. Proses tanda tangan di hadapan Notaris adalah guna mengetahui kebenaran pihak yang membubuhkan tanda tangan. Sering ditemukan bahwa pihak yang tercantum dalam akta tidak dapat hadir untuk menandatangani akta sehingga dibuat surat kuasa. Kuasa merupakan sebuah proses yang diberikan pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa, yaitu salah satunya proses jual beli kepada penerima kuasa. Perlu dipahami bahwa kuasa bukan termasuk perjanjian, melainkan kewenangan yang diberikan oleh pemberi kepada penerima kuasa.

Pasal 1792 KUH Perdata menyatakan bahwa, seseorang sebagai pemberi kuasa memberikan suatu persetujuan kepada orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan hukum untuk atas nama pemberi kuasa. Mengenai pengurusan perbuatan hukum biasanya digunakan adalah kuasa. Kuasa mutlak dapat dikatakan sah, jika pihak sebagai pemberi kuasa mempunyai hal yang penting terhadap pelaksanaan kuasa mutlak maka harus memenuhi ketentuan, antara lain: 1. Terdapat validitas atas dasar hukum terkait perjanjian yang menjadi acuan kuasa mutlak; dan 2. Pemberi kuasa cakap; dan 3. Objek pemberi kuasa harus memiliki ketentuan dan terbatas.

Terkadang dalam proses peralihan hak, salah satunya jual beli, dalam melakukan suatu tindakan hukum adakalanya pihak yang bersangkutan berhalangan hadir, seperti saat penandatanganan akta

salah satu pihak sedang berada di luar daerah/kota, maka jalur alternatifnya pihak yang berhalangan menggunakan surat kuasa mutlak. Selain itu, biasanya penggunaan surat kuasa mutlak digunakan pada saat pemilik tanah hendak menjaminkan sertifikat dan tidak dapat melunasinya. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 menyatakan bahwa pemberi kuasa yang memberikan kuasa, maka kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali. Dengan digunakannya surat kuasa mutlak memudahkan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum, jika sebagai contohnya adalah salah satu pihak tidak dapat meninggalkan pekerjaannya atau berhalangan hadir.

Proses pemindahan hak atas tanah dengan adanya penggunaan kuasa mutlak dikatakan sebagai suatu penyelundupan hukum dan atau penyalahgunaan hukum sebagai pemberi kuasa atau pemindahan hak atas tanah secara terselubung. (Soimin, 1994). Dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri kemudian dicabut oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan, dan kini penggunaan kuasa mutlak dilarang dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Pendaftaran Tanah. Meskipun sudah dilarang berdasarkan peraturan yang berlaku.

Pada praktiknya penggunaan kuasa mutlak masih sering dijumpai dalam perjanjian hutang piutang, digunakan oleh kreditur (pemberi pinjaman dana) ketika debitur (penerima pinjaman dana) tidak dapat melunasi utangnya, seperti jika digunakan untuk keperluan penjaminan sertifikat hak milik sebagai jaminan perjanjian hutang piutang. Sampai saat ini masih terdapat pemilik tanah selaku debitur yang hendak menjaminkan sertifikat hak milik dikarenakan sedang membutuhkan uang untuk kebutuhan hidup, membuat pemilik tanah tidak teliti akan surat yang diminta ditandatangani oleh kreditur selaku pemberi pinjaman dana, sehingga berpotensi menimbulkan itikad tidak baik dari pihak kreditur yaitu pemberi pinjaman dana. Itikad tidak baik yang dimaksud adalah surat yang diminta ditandatangani kepada debitur selaku pemilik sertifikat tanah adalah kuasa mutlak dan berpotensi akan dijadikan dasar jual beli hak atas tanah yang merugikan debitur selaku pemilik sertifikat.

Masih sering dijumpai PPAT menyusun AJB berlandaskan surat kuasa mutlak yang dijumpai dalam perjanjian hutang piutang. PPAT yang tidak teliti dalam memproses pembuatan AJB berlandaskan surat kuasa yang dijumpai dalam perjanjian hutang piutang menimbulkan ketidakadilan dan kerugian bagi debitur selaku pemilik sertifikat yang tidak mengetahui bahwa tanahnya sudah dialihkan. Sebuah kasus, seorang perempuan berinisial CC yang merupakan pemilik sah sebidang tanah hak milik seluas 100 m² (seratus meter persegi). Nyonya CC sedang tidak memiliki uang dan hendak meminjam uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada temannya Tuan HS dan Nyonya CC hendak mengangsur selama 12 (dua belas) bulan dengan bunga pinjaman sebesar 10% (sepuluh persen) per tahun. Tuan HS akan memberikan pinjaman uang dengan syarat Nyonya CC harus menjaminkan tanah hak miliknya, tetapi Tuan HS mempunyai niat yang tidak baik yaitu

mengajak Nyonya CC yang tidak mengerti mengenai perjanjian untuk membuat dan menandatangani sebuah surat kosong, yang nantinya surat kosong tersebut akan dibuat surat kuasa mutlak agar jika hal buruk terjadi yaitu Nyonya CC tidak dapat melunasi hutang maka Tuan HS dapat mengalihkan atau menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan Nyonya CC.

Pada bulan pertama hingga kedua Nyonya CC teratur membayar cicilan kepada Tuan HS. Pada bulan ketiga, keempat, dan kelima, Nyonya CC tidak dapat mengangsur tetapi mempunyai itikad baik dan berjanji akan mengusahakan untuk tetap membayar pada bulan selanjutnya yaitu bulan keenam. Pada bulan keenam Nyonya CC hendak membayar hutang ketiga, keempat, dan kelima yang tertunda dan melunasi hutang pada bulan keenam, tetapi Tuan HS selama jangka waktu tersebut ternyata telah menjual tanah yang dijadikan jaminan tanpa terlebih dahulu memastikan atau mengonfirmasi pemilik tanah Nyonya CC, yang sebenarnya Nyonya CC memiliki itikad baik untuk melunasi hutang dan tidak ingin menjual tanah miliknya. Kemudian Tuan HS bertemu dengan PPAT berinisial TS untuk proses balik nama SHM milik Nyonya CC kepada Tuan HS berdasarkan surat kuasa dari Nyonya CC yang berhasil dimanipulasi oleh Tuan HS.

PPAT TS dengan dasar surat kuasa mutlak yang dibawa oleh Tuan HS, dengan sadar memproses balik nama SHM dari Nyonya CC kepada Tuan HS tanpa memeriksa secara detail dan teliti apakah tanah yang diperjualbelikan benar atas dasar itikad baik dan apakah terbukti benar surat kuasa yang dibawa oleh Tuan HS tidak dimanipulasi atau benar adanya. Surat kuasa mutlak yang dibawa oleh Tuan HS telah mengesampingkan ketentuan di dalam KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya, oleh sebab itu surat tersebut tidak dianggap sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga dipertanyakan bagaimana keabsahan akta jual beli atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak dalam perjanjian hutang piutang dan bagaimana pertanggungjawaban PPAT yang tidak teliti telah memproses AJB atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tersebut.

Dalam menerangkan objek yang dipelajari secara mendalam terdapat teori yang merupakan kerangka intelektual untuk membantu pembahasan mengenai objek tersebut. Menurut Fitzgerald yang dikutip Satjipto Raharjo, prinsip perlindungan hukum diterapkan. Aliran stoic memiliki pendiri yaitu Zeno, Aristoteles, dan Plato, mendirikan aliran ini (Moertiono, 2021). Teori perlindungan hukum pada mulanya merupakan kesepakatan yang dijalin oleh masyarakat guna mengatur hubungan hukum perilaku manusia sebagai individu perseorangan dengan pemerintah. Teori perlindungan hukum digunakan untuk mendapatkan keadilan dan kedamaian bagi masyarakat (Tutik, 2008). Satjipto Rahardjo mengartikan perlindungan hukum adalah sebuah upaya untuk memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang telah dilanggar oleh pihak lain. Perlindungan ini

diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati seluruh hak yang telah dijamin oleh hukum (Rahardjo, 2000).

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa, boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan dan sebagainya. Tanggung jawab dalam hukum atau istilah lainnya liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum (konsekuensi hukum), yaitu tanggung jawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUH Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUH Perdata menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Munir Fuady dalam bukunya menyatakan bahwa teori tanggung jawab digunakan untuk menentukan siapa yang harus menerima gugatan atau siapa yang harus digugat karena adanya suatu perbuatan melawan hukum, sehingga pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dapat dikenakan sanksi dan dapat dimintai ganti rugi (Fuady, 2002).

Berdasarkan penelusuran, penulis menemukan artikel publikasi yang sebanding dengan ini. Untuk mencegah plagiarisme, penulis melakukan survei dan menemukan artikel yang ditulis oleh Hendryan Thendean dengan judul “Keabsahan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUH Perdata”. Dalam artikel ini, penelitiannya lebih memfokuskan bagaimana kepastian perbuatan hukum jual beli tanah jika pelaksanaannya dilakukan tanpa dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Dalam jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan jual beli yang sah asalkan memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata. Untuk memberikan kepastian hukum pada transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri. Dengan putusan dari pengadilan, pembeli dapat memperoleh kepastian hukum sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978 (Thendean, 2017).

Artikel selanjutnya ditulis oleh Muchammad Ekky Prandika dan Supriyadi dengan judul “Akibat Hukum Terhadap Surat Kuasa Menjual yang Dibuat Secara Notariil Dalam Penjatuhan Pajak Terhutang”. Fokus artikel membahas mengenai peralihan hak atas tanah yang melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan diikuti Surat Kuasa Menjual yang menimbulkan pertanyaan tentang pembayaran pajak terhutang. Pajak terhutang yang dimaksud adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) berdasarkan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan adanya peralihan hak atas tanah melalui PPJB dengan diikuti Surat Kuasa Menjual membuka peluang bagi wajib pajak untuk menghindari pembayaran pajak karena kekosongan hukum dan norma. Tetapi

dalam pembahasan bahwa dengan dibuatnya PPJB diikuti surat kuasa menjual tidak menimbulkan pajak BPHTB yang terhutang, karena menurut ketentuan norma yang berlaku PPJB tidak dianggap sebagai alat bukti untuk pemindahan hak atas tanah, melainkan hanya berfungsi sebagai perjanjian awal yang dibuat sebelum AJB atas tanah disusun (Prandika & Supriyadi, 2021).

Artikel terakhir yang diteliti oleh Nurul Helmi, Teuku Yudi Afrizal, Fatahillah dengan judul “Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah”. Dalam artikel ini, penelitiannya fokus terhadap bagaimana akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perbuatan hukum peralihan hak dengan dibuatkannya PPJB, kepemilikan hak atas tanah belum beralih dari calon penjual kepada calon pembeli meskipun seluruh harga telah dibayar penuh oleh calon pembeli. PPJB pada saat penandatanganannya, jika terdapat pihak yang berhalangan hadir dengan dibuatnya perjanjian pemberian kuasa yaitu pelimpahan kekuasaan dan wewenang dari pemberi kuasa kepada si penerima kuasa untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris wajib memeriksa identitas pihak yang berhalangan hadir untuk menandatangani PPJB berdasarkan surat kuasa menjual mutlak karena jika Notaris tidak memeriksa terlebih dahulu akan merugikan salah satu pihak (Helmi et al., 2021).

Artikel yang ditulis ini mempunyai perbedaan dengan artikel atau penelitian-penelitian di atas. Artikel yang ditulis, penulis berfokus pada bagaimana keabsahan akta dibuat oleh PPAT selaku pejabat yang memiliki wewenang berlandaskan surat kuasa mutlak tanpa memeriksa detail terlebih dahulu apakah tanah yang akan diperjualbelikan merupakan milik tanah yang sah. Pejabat yang berwenang wajib memeriksa apakah surat kuasa mutlak tersebut terjadi karena adanya penipuan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab dan bagaimana pertanggungjawaban Notaris yang merupakan pejabat yang berwenang tetapi tidak teliti telah memproses AJB dengan pihak ketiga berdasarkan surat kuasa mutlak.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis merumuskan masalah untuk penulisan ini sebagai berikut: 1. Bagaimana Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak Tanpa Sepengetahuan Penjual? dan 2. Bagaimana Pertanggungjawaban PPAT yang Tidak Teliti Telah Memproses Akta Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak?. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui keabsahan akta jual beli tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tanpa sepengetahuan penjual dan akibat hukum terhadap PPAT yang tidak teliti telah memproses akta jual beli atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak.

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat Yuridis Normatif atau disebut doktrinal. Secara fundamental, metodologi menyediakan panduan bagi para ilmuwan dalam mempelajari,

menganalisis, dan memahami berbagai lingkungan yang dihadapinya. Penelitian ini adalah sebuah upaya untuk melakukan analisis dan membangun konstruksi secara metodologis, sistematis, serta konsisten. Selain itu, penelitian berfungsi sebagai alat untuk memperkuat, mengembangkan, dan memperluas ilmu pengetahuan (Puspitaarum & Putrijanti, 2023). Pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan penelitian ini atau pendekatan perundang-undangan.

Deskriptif analitis dalam artikel ini sebagai suatu spesifikasi penelitian. Deskriptif analitis adalah mendeskripsikan sesuatu dengan mengacu pada objek kajian dan berdasarkan informasi faktual. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan bahwa penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk menyediakan data terkait individu, gejala, dan keadaan yang bersangkutan dengan maksud dan tujuan untuk mempertegas hipotesa, memperkuat, dan menyusun teori secara teliti. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah sumber hukum sekunder, mencakup semua publikasi yang berisi teks-teks dokumen terkait hukum, jurnal-jurnal hukum. Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer yang mencakup hasil penelitian, buku, artikel, serta media informasi lainnya, serta teori-teori yang relevan dengan pembahasan jurnal ini. Metode kualitatif merupakan suatu metode penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk deskriptif dan analitis (Soekanto & Mamudji, 2010). Pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi pustaka; ini adalah teknik pengumpulan data yang melibatkan penelaahan terhadap buku-buku literatur, catatan, dan laporan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dipecahkan (Nazir, 2014). Teknik ini digunakan untuk mendapatkan dasar-dasar tertulis dengan mempelajari berbagai literatur, termasuk peraturan perundang-undangan. Data yang diolah dalam jurnal ini mencakup deskripsi kalimat dari wawancara serta ulasan penelitian sebelumnya, maka analisis kualitatif adalah pendekatan yang digunakan untuk menilai dan mengolah data.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak Tanpa Sepengetahuan Penjual.

Pasal 1 angka 24 PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah memberi penafsiran bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. PPAT diberikan kewenangan pada saat pembuatan atau membuat suatu akta yang bersifat autentik terkait perbuatan hukum. Syarat-syarat dapat dikatakan suatu akta merupakan akta autentik adalah akta yang dibuat merupakan akta yang dibuat sendiri oleh pejabat publik yang memiliki wewenang, baik oleh pejabat maupun di hadapan pejabat. Selanjutnya, dalam menyusun akta terdapat format

yang sudah tertuang dalam ketentuan yang berlaku, sehingga wajib mengikuti format yang sudah ada (Harahap, 2023).

Fungsi Akta PPAT merupakan sebagai media atau sarana untuk mendaftarkan pemindahan atau peralihan hak atas tanah akibat proses jual beli di kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional setempat, menjadikan bukti yang konkret bahwa suatu tindakan hukum telah dilakukan dan menjadi dasar yang valid untuk pendaftaran pemindahan serta pembebanan hak terkait. Perbuatan hukum yang dilakukan berupa pemindahan hak atas tanah yaitu memiliki tafsiran bahwa hak atas tanah telah beralih. Jenis-jenis peralihan hak berupa hibah, jual beli, tukar menukar, hibah wasiat, pemberian sesuai adat, maupun pemasukan modal ke dalam perusahaan atau istilah lainnya adalah inbreng. Jenis peralihan hak seperti jual beli dilakukan penyusunan dan pembuktian berupa akta yang dibuat oleh PPAT (Silviana, Anami & Waloejo, 2020).

Transaksi jual beli merupakan para pihak setuju melakukan suatu perjanjian, di mana para pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyetujui untuk membayar harga yang telah disepakati. Pasal 1458 KUH Perdata dikatakan bahwa perjanjian jual beli telah terjadi ketika para pihak mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya. Namun, terbentuknya perjanjian jual beli tidak serta merta memindahkan hak kepemilikan barang tersebut sebagai tujuan akhir transaksi. Pasal 1233 KUH Perdata secara tegas menegaskan setiap perikatan tercipta baik berasal dari perjanjian serta ketentuan undang-undang. Dalam tahap ini terjadi kewajiban penjual dan pembeli. Setelah para pihak sepakat, masa langkah yang akan ditempuh adalah penandatanganan AJB oleh calon penjual dan pembeli. Kendati demikian, salah satu pihak pada saat penandatanganan AJB berhalangan hadir mengakibatkan pemberian kuasa untuk menggantikan pihak yang berhalangan hadir yang diberikan kepada Notaris atau PPAT supaya proses penandatanganan akta jual beli tetap dapat berlangsung.

Pasal 1792 KUH Perdata menegaskan pemberian kuasa merupakan perjanjian yang dilakukan oleh seseorang berupa pemberian kuasa kepada orang lain mengatasnamakan pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan. Dapat pula diartikan kuasa adalah hak yang diberikan seseorang kepada orang lain, di mana orang yang diwakili tersebut sudah terikat, asalkan terdapat hubungan hukum antara pihak yang bertindak dan pihak yang diwakilinya. Jika seseorang menyatakan bertindak atas nama orang lain, maka orang lain tersebut yang akan terikat. Pemberian kuasa berupa surat yang berisi orang yang diberi kuasa diharapkan untuk melaksanakan suatu urusan atau kegiatan yang bersangkutan dengan perbuatan hukum yang memiliki akibat hukum dalam proses pengurusannya.

Surat kuasa termasuk perjanjian sepihak, mengapa demikian dikarenakan hanya pihak penerima kuasa yang harus menjalankan prestasi, penerima kuasa wajib melaksanakan prestasinya. Surat kuasa yang dimaksud dinyatakan sebagai kuasa mutlak yang sering digunakan pada saat pemberi kuasa

tidak dapat hadir atau berhalangan hadir, sehingga surat tersebut digunakan sebagai tujuan yang tidak baik atau kita sebut dengan pihak yang beritikad tidak baik. Kuasa mutlak tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat beberapa pasal yang menyinggung tidak secara eksplisit mengenai surat kuasa mutlak tersebut. Kuasa mutlak dapat berakhir pula, antara lain: a. Kuasa tersebut diberitahukan bahwa terjadi pemberhentian; b. Ditarik kembali kuasa tersebut; c. Pengampu meninggal dunia; dan d. Penerima kuasa ataupun pemberi kuasa mengalami kepailitan.

Pasal 1792 KUH Perdata dan Pasal 1813 KUH Perdata merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan mengenai pemberian kuasa. Pasal-pasal tersebut memiliki ikatan sebagaimana dimaksud, yaitu pemberi kuasa tidak boleh melakukan perbuatan hukum yang melebihi wewenangnya. Pemberi kuasalah yang memiliki wewenang sepenuhnya atas perbuatan hukum yang dilakukan, hanya saja dikarenakan pemberi kuasa tidak dapat hadir, sehingga melimpahkan kuasa kepada penerima kuasa yang mengakibatkan penerima kuasa yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum bertindak atas pemberi kuasa.

Seperti kronologi kasus di atas menyatakan bahwa Tuan HS selaku penerima kuasa, meskipun surat kuasa tersebut merupakan hasil manipulasi, menyatakan bahwa Tuan HS tidak boleh melakukan perbuatan hukum yang melampaui batasnya sesuai Pasal 1792 KUH Perdata dan 1813 KUH Perdata. Sebab itu, sebelum proses penyusunan AJB, kewajiban yang hendak dilakukan oleh PPAT yang tercantum pada sertipikat adalah untuk memeriksa sertipikat dan mencocokkan data fisik serta data yuridis tersebut dengan informasi yang telah ada dicatatkan pada kantor pertanahan atau badan pertanahan nasional setempat dan PPAT wajib meneliti kelengkapan dan kebenaran yang berkaitan dengan syarat sah proses jual beli tersebut.

Dalam proses menyusun akta yang dilakukan oleh PPAT, terdapat ketentuan bahwa PPAT dalam menyusun akta dapat menolak permohonan menyusun akta dikarenakan permohonan yang dimintai oleh para pihak tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku ataupun PPAT merasa tidak sesuai dengan kapasitasnya, karena jika PPAT asal-asalan menyusun akta tanpa mempelajari terlebih dahulu permasalahan yang ditangani maka akan merugikan PPAT itu sendiri, sehingga dibuatlah ketentuan bahwa PPAT dapat menolak penyusunan akta yang akan merugikan dirinya sendiri. Ketentuan lain menyebutkan bahwa surat kuasa mutlak yang dilarang tersebut sepatutnya tidak sepenuhnya dilarang penggunaannya. Penggunaan surat kuasa mutlak tertera dalam peraturan PERKA BPN Nomor 10 Tahun 2014. Mengapa surat kuasa tersebut tidak dilarang sepenuhnya dikarenakan tujuan penggunaan surat kuasa tersebut adalah agar para pihak mendapatkan perlindungan hukum, meskipun demikian penggunaan surat kuasa memiliki persyaratan yang harus dipenuhi sehingga tidak menyimpang dari ketentuan yang berlaku, antara lain: a. Pemberian kuasa yang diberikan hanya untuk penerima kuasa tidak boleh digunakan oleh pihak lain yang tidak

tercantum dalam surat kuasa tersebut dalam melakukan perbuatan hukum, karena jika dilimpahkan kepada pihak yang tidak tercantum dalam kuasa tersebut maka tetap penerima kuasalah yang menanggung akibat jika terjadi hal yang merugikan; b. Kuasa mutlak yang digunakan tidak boleh berdiri sendiri melainkan terdapat perjanjian pokok yang mengikutinya, sehingga jika terjadi kesalahan maka masih terdapat pembuktian berupa perjanjian pokok tersebut; dan c. Perjanjian pokok yang dimaksud adalah perjanjian utama yang berisi hal-hal atau ketentuan para pihak yang tidak dapat diingkari, seperti perjanjian pendahuluan atau pengikatan jual beli yang berisikan pasal-pasal atau ketentuan-ketentuan yang mencakup hal-hal apa saja yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan yang tertera dalam perjanjian pokok tersebut (Indriani et al., 2023).

Dasar pertimbangan instruksi yang dikeluarkan Mendagri menyatakan bahwa terdapat larangan penggunaan pemberian kuasa yang terdapat niat itikad tidak baik berupa pemindahan hak secara terselubung untuk meminimalisir penyalahgunaan hukum. Mendagri dalam instruksinya ini menjelaskan secara nyata bahwa yang mempunyai hak atas tanah untuk dikuasai dan penggunaannya adalah pemegang hak atas tanah itu sendiri. Penerima kuasa yang diberikan kuasa ini tidak memiliki kehendak untuk menguasai tanah tetapi hanya melakukan perbuatan hukum bertindak atas pemberi kuasa. Hingga saat ini masih banyak penerima kuasa yang memiliki niat tidak baik akan kuasa yang diberikan, memanfaatkan situasi untuk menguasai tanah dengan cara yang tidak halal bertentangan dengan ketentuan yang ada. Penggunaan kuasa dianggap pemindahan terselubung yang dilarang sesuai ketentuan Mendagri ini. Maka dari itu Mendagri mengeluarkan instruksi agar penguasaan tanah dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang sah.

Mengapa sampai dengan saat ini penggunaan kuasa mutlak yang dianggap pemindahan secara terselubung ini masih ditemui di mana saja penggunaannya. Salah satu contoh yang masih sering ditemui adalah sesuai kronologi di atas Nyonya CC selaku pemegang hak atas tanah yang sah sedang kesulitan keuangan, sehingga cara lain yang ditempuh untuk memperoleh uang adalah dengan cara meminjam uang dengan cara menjaminkan sertipikat dengan tanda bukti telah terjadi kesepakatan antara para pihak yaitu Nyonya CC selaku yang meminjam dana dan Tuan HS selaku yang mempunyai dana. Seharusnya yang terjadi adalah Nyonya CC tidak dapat melunasi uang yang telah Nyonya CC pinjam dan dengan kesadaran penuh Nyonya CC merelakan tanah hak milik tersebut untuk melunasi utangnya maka dari itu dibuat surat kuasa penuh, tetapi berbeda dengan kronologi yang sebenarnya terjadi bahwa Nyonya CC dapat melunasi utangnya tetapi ternyata membutuhkan waktu yang sedikit lama, tetapi Tuan HS dengan itikad tidak baik tanpa konfirmasi terlebih dahulu langsung mengalihkan tanah tersebut tanpa sepengetahuan Nyonya CC, maka dari itu dikatakan kuasa mutlak ini termasuk pemindahan hak yang dilakukan secara terselubung.

Penggunaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah yang didasari oleh niat yang tidak baik dan bertentangan dengan larangan, menjadikan kuasa mutlak tidak memenuhi alasan yang sah. Oleh karena itu, penggunaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah dianggap tidak sah menurut hukum, karena tidak memenuhi persyaratan objektif yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika digunakan sebagai dasar untuk pemindahan hak atas tanah, perbuatan hukum tersebut dianggap batal secara hukum karena dasarnya juga batal secara hukum.

Kreditur dan debitur yang melakukan perjanjian jual beli, hakikatnya hanya perjanjian semu atau pura-pura (*Proforma, Schijn Handeling*) yang memiliki fungsi sebagai pengganti perjanjian utama, yaitu perjanjian hutang-piutang. Pasal 1121 KUH Perdata, penjualan barang yang dijamin dapat dilaksanakan tanpa paksaan dan dalam bentuk tertulis, namun harus tetap mengikuti prosedur yang mengaturnya. Pasal 1178 KUH Perdata, penjualan tersebut harus dilakukan secara terang-terangan (Rahmayani & Tamsil, 2019). Proses penyusunan akta autentik AJB yang disusun oleh PPAT, berlandaskan kuasa mutlak dianggap batal demi hukum karena terjadinya pemindahan hak atas tanah dengan cara tersembunyi yang tidak mengindahkan kaidah hukum, dikarenakan dalam menyusun AJB digunakan kuasa yang tidak ada perjanjian pokok yang mengikuti seperti perjanjian pendahuluan atau perjanjian pengikatan jual beli sehingga kuasa itu pada dasarnya telah batal demi hukum dan pada dasarnya tidak pernah dilangsungkan (Vania & Djajaputra, 2018).

Dalam kronologi kasus di atas, keabsahan AJB tanah berdasarkan surat kuasa mutlak sudah selayaknya Tuan HS telah melakukan penipuan dan memiliki itikad tidak baik untuk memalsukan surat kuasa dan tanpa sepengetahuan Nyonya CC selaku pemilik sertipikat atau selaku penjual aslinya, sehingga PPAT TS yang menyusun AJB sesungguhnya tidak memiliki keabsahan dan akta autentik yang dibuat PPAT TS dapat dipastikan telah batal demi hukum. PPAT TS tidak mengambil langkah yang tepat atas kejadian yang menimpa Nyonya CC. PPAT TS yang sudah memiliki pedoman terhadap menjadi PPAT, seharusnya PPAT TS memahami kondisi yang terjadi dan mengambil sikap yang tepat atas kasus tersebut, sehingga tidak terjadi kejadian yang merugikan para pihak maupun PPAT TS itu sendiri akibat itikad tidak baik yang dilakukan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab dan mengambil kesempatan yang menguntungkan salah satu pihak.

2. Pertanggungjawaban PPAT dalam Membuat Akta Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak Tanpa Sepengetahuan Penjual.

PPAT memiliki pengertian yaitu pejabat umum yang memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak milik satuan rumah susun atau hak milik tanah. PPAT dalam membuat akta-akta mengenai tanah, terutama mengenai peralihan hak tanah, maka harus mematuhi

ketentuan atau syarat-syarat yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu produk yang dihasilkan PPAT adalah akta jual beli, AJB, yang dibuat oleh PPAT merupakan pembuktian sempurna sehingga tidak boleh mengalami suatu cacat hukum, hal ini tentu dapat mengganggu atau menghambat proses penerbitan sertipikat tanah bagi pemegang hak.

Pembuatan akta-akta autentik yang dibuat oleh PPAT, PPAT wajib memeriksa dokumen-dokumen atau surat-surat yang diperlukan pada saat proses pembuatan akta, terlebih dalam kasus ini akta autentik yang dibuat adalah AJB. PPAT dalam memeriksa dokumen-dokumen berupa surat-surat tersebut yang dibawa oleh para penghadap harus diteliti lebih lanjut apakah sesuai dengan kebenaran. Pelaksanaannya sampai saat ini masih ditemukan PPAT yang tidak memperhatikan secara saksama terkait dokumen yang diberikan oleh para pihak pada saat menghadap PPAT untuk membuat akta. Kronologi kasus di atas bahwa PPAT TS seharusnya dalam memproses pembuatan AJB harus meneliti kebenaran surat, terlebih surat kuasa mutlak yang digunakan. PPAT TS harus bertanggung jawab atas kesalahan atau pelanggaran yang disengaja dalam penyusunan akta autentik berupa AJB.

Semua proses penyusunan AJB di hadapan PPAT. PPAT tidak diperbolehkan untuk menguntungkan salah satu pihak atau menyebabkan ketidakadilan yang dapat mengakibatkan ketiadaan perlindungan hukum, sehingga dapat mempertanyakan keabsahan akta tersebut dan membuatnya menjadi tidak sah. Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sebelum menyusun akta, PPAT diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan untuk memverifikasi kesesuaian antara informasi yang telah ada pada kantor pertanahan dan kesesuaian yang terdapat pada sertipikat. Selain itu, PPAT harus mengajukan permohonan dan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen penting, berupa informasi mengenai identitas para pihak yang akan menghadap PPAT, kewajiban membayar perpajakan seperti PBB dan dokumen-dokumen penunjang lainnya yang berhubungan dengan proses menyusun akta autentik.

Proses penyusunan akta autentik, para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut harus dihadirkan oleh PPAT tanpa terkecuali dan disaksikan oleh karyawan atau staf PPAT minimal 2 (dua) orang yang merupakan saksi agar pada saat proses penandatanganan akta menjadi lebih akurat dan sudah tercantum dalam ketentuan perundang-undangan yang ada. Penting bahwa PPAT tidak boleh mengabaikan dokumen yang diserahkan oleh para pihak agar akta autentik yang dibuat tidak cacat hukum. Jika dalam proses menyusun AJB oleh PPAT terdapat pelanggaran mengenai aturan yang berlaku, khususnya dalam hal ketentuan subjektif dari keseluruhan dokumen yang relevan dalam menyusun AJB, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas batalnya akta tersebut yang dibuat berdasarkan surat kuasa mutlak. Selain itu, Badan Pertanahan memiliki wewenang untuk menolak menerima berkas permohonan balik nama tanah yang bersangkutan. Salah satu pihak memiliki hak untuk meminta pembatalan akad jika ketentuan subjektif tidak terpenuhi. Jika permohonan

pembatalan tidak diterima oleh hakim, maka akad tetap mengikat kedua belah pihak. Namun, jika ketentuan objektif tidak terpenuhi, akad tersebut menjadi batal secara hukum atau otomatis batal, artinya akad tersebut dianggap sejak awal tidak pernah terjadi (Hakim & Ilham, 2023).

Akta yang dibuat oleh PPAT tidak relevan dengan instruksi yang dikeluarkan oleh Mendagri No. 14/1982, bahwa pemberian instruksi digunakan untuk pelarangan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah, serta dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997. Frasa kuasa mutlak sering kali mengandung pernyataan "tidak dapat diakhiri atau dicabut karena alasan apapun" atau "tidak dapat ditarik kembali". PPAT yang menggunakan kuasa mutlak untuk membuat akta, bertentangan dengan persyaratan yang sah dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di mana persyaratan sah termasuk dalam ketentuan objektif dan bertentangan dengan peraturan, norma kesusilaan, dan ketertiban masyarakat sebagaimana tertuang dalam KUH Perdata. Jika ketentuan ini tidak terpenuhi, akad tersebut menjadi batal secara hukum atau otomatis batal.

Pembatalan yang terjadi selama pelaksanaan perjanjian menyebabkan perikatan tersebut berhenti berlaku, sehingga mengembalikan situasi ke kondisi semula dan perjanjian tersebut dianggap tidak ada. Dengan demikian, dalam perjanjian bagi mereka atau para pihak yang memperoleh manfaat memiliki kewajiban menyerahkan kembali apa yang sudah ia peroleh. Disamping itu, pihak yang merasa dirugikan dapat pula mengajukan ganti rugi kepada PPAT yang melakukan pelanggaran atau kesalahan tertuang dalam Pasal 1365 KUH Perdata. PPAT pun dalam menyusun akta memiliki tanggung jawab yang besar terhadap kebenaran baik materiil maupun formal.

PPAT memiliki keistimewaan bahwa PPAT dapat memberikan nasihat hukum kepada pihak yang hendak membuat akta di hadapan PPAT. Pada zaman sekarang masih banyak PPAT yang memberikan nasihat tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, tanpa menanyakan atau mencari tahu kepada pejabat yang lebih senior tetapi justru menjerumuskan pihak yang hendak berkonsultasi dengan nasihat atau saran yang tidak sesuai, sehingga pada saatnya tiba para pihak akan menyadari bahwa yang diberikan nasihat oleh PPAT tersebut tidak benar adanya dan menimbulkan banyak kerugian baik materiil maupun formil. Sehingga PPAT dalam memberikan nasihat bertanggung jawab mengenai saran dan konsultasi hukum yang diberikan pada pihak yang menanyakan pendapat.

Seperti kronologi kasus di atas, seharusnya seorang PPAT berinisial TS tidak langsung membuat AJB atas dasar kuasa, terlebih kuasa yang digunakan adalah kuasa mutlak. PPAT TS seharusnya memberikan konsultasi terlebih dahulu kepada para pihak, tidak hanya bertemu dengan salah satu pihak, yaitu Tuan HS. Seorang PPAT yang merupakan pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta autentik, yang memiliki bukti sempurna, seharusnya juga mencari tahu atau meminta Tuan HS untuk menghadirkan Nyonya CC. Jika Nyonya CC tidak dapat dihadirkan karena menggunakan surat kuasa, PPAT TS seharusnya meminta Tuan HS memberikan nomor telepon agar

PPAT TS dapat menghubungi Nyonya CC untuk memeriksa kembali apakah perbuatan hukum berupa peralihan hak ini benar-benar sah dan nyata adanya. Dengan demikian, PPAT pun tidak akan terjerat kasus yang merugikan dirinya sendiri karena kelalaian dalam memverifikasi dokumen dan surat-surat penting yang menjadi penunjang proses penyusunan akta autentik.

PPAT yang lalai dapat dimintai pertanggungjawaban, macam-macam pertanggungjawaban oleh PPAT, antara lain: a. Pertanggungjawaban perdata, seperti yang diatur dalam KUH Perdata, tanggung jawab hukum secara perdata timbul dari peraturan yang mengatur berbagai hal. Menurut KUH Perdata, tanggung jawab hukum terdiri dari faktor-faktor seperti kekeliruan (baik yang dilakukan secara sengaja maupun akibat kelalaian), sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUH Perdata; dan b. Pertanggungjawaban administrasi, dalam konteks pertanggungjawaban administratif ini, PPAT dapat dikenakan sanksi jika pembuatan akta melanggar atau tidak sesuai dengan ketentuan formil dan materil. Ketentuan formil mengacu pada prosedur yang harus diikuti oleh pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta. Sementara itu, ketentuan materil menekankan bahwa isi akta harus akurat. Sanksi yang dapat diterapkan kepada PPAT yang tidak bertanggungjawab adalah berupa peringatan, teguran, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan tidak hormat dan pemecatan.

Hakikatnya, berkenaan dengan unsur materil, kebenaran suatu dokumen yang diberikan oleh para pihak yang hendak membuat akta autentik ini bukan merupakan tanggung jawab PPAT, tetapi PPAT didalam pedomannya dituntut untuk senantiasa saksama dalam memverifikasi suatu berkas agar PPAT tidak terjerumus permasalahan yang tidak menguntungkan dirinya. Maka dari itu, PPAT wajib hukumnya untuk selalu memeriksa secara teliti dokumen berkas yang diberikan dihadapannya, baik itu dokumen utama maupun dokumen penunjang.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Penggunaan kuasa mutlak sebagai bentuk jaminan dalam perjanjian hutang-piutang yang berujung pada pemindahan hak atas tanah dipandang sebagai manipulasi hukum. Memanfaatkan kuasa mutlak untuk melindungi hak atas tanah dianggap tidak sah. Menurut hukum, jaminan terhadap hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui lembaga resmi, yaitu hak tanggungan, sementara metode lainnya tidak diperbolehkan dalam konteks ini. Selain dianggap sebagai penyelundupan hukum, pemanfaatan kuasa mutlak sebagai jaminan dalam perjanjian hutang-piutang juga dapat dianggap sebagai penyalahgunaan keadaan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menafsirkan doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian. Hal ini mengakibatkan AJB yang disusun di hadapan PPAT menjadi tidak sah dan batal menurut hukum. Posisi pemberi kuasa (debitur) yang lebih lemah dibandingkan penerima kuasa (kreditor)

menyebabkan perjanjian semacam ini tidak diperbolehkan. Larangan terhadap penggunaan surat kuasa mutlak sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 yang kemudian dicabut oleh Peraturan Kepala BPN RI Nomor 10 Tahun 2014. Saat ini, penggunaan surat kuasa mutlak diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

AJB yang disusun oleh PPAT berdasarkan surat kuasa mutlak tidak memiliki keabsahan hukum dan tidak dapat diakui sebagai bukti yang sah. Untuk memastikan keabsahan hukum dalam perjanjian utang-piutang yang melibatkan tanah, disarankan agar kuasa mutlak tidak digunakan sebagai jaminan, karena dengan penggunaan kuasa yang tidak diikuti dengan perjanjian pokok tidaklah aman dan merugikan berbagai pihak yang bersangkutan, terlebih lagi jika terdapat pihak yang sedari awal memiliki itikad buruk dan menggunakan surat kuasa dengan tidak sebaik-baiknya. Oleh karena itu, disarankan daripada penggunaan kuasa, gunakan lembaga resmi seperti hak tanggungan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk menghindari penyelundupan hukum dan penyalahgunaan keadaan yang dapat membuat AJB menjadi tidak sah dan batal demi hukum. PPAT harus mematuhi peraturan yang melarang penggunaan kuasa mutlak, seperti yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997. Selain itu, PPAT perlu berhati-hati dalam menyusun akta-akta autentik yang telah menjadi kewajibannya agar tidak terkena permasalahan yang mengakibatkan PPAT dapat dikenakan sanksi-sanksi yang merugikan, sehingga dalam kasus yang penulis teliti, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban perdata dan administratif.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, M. (2002). *Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hakim, Aulia Rahman., & Ilham, Muhammad Fajar. (2023). Akibat Hukum dan Pertanggungjawaban PPAT terhadap Pembatalan Akta Jual Beli dengan Penggunaan Kuasa Mutlak. *Yustitiabelen*, Vol. 9, (No. 2), p.185-186. <https://doi.org/10.36563/yustitiabelen.v9i2.828>
- Harahap, K.S. (2023). Kedudukan Kuasa yang Belum Disebutkan Nama Penerima Kuasa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dijadikan Dasar untuk Menandatangani Akta Jual Beli. *Transparansi Hukum*, Vol. 6, (No. 1), p.53-69. <https://doi.org/10.30737/transparansi.v6i1.4229>
- Helmi, Nurul., Afrizal, Teuku Yudi., & Fatahillah. (2021). Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, Vol. 4, (No. 1), p.44-52. <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4044>
- Indriani, Dewi., Saputri, Berliana Ayu., Prakoso, Bhim., & Efendi, Aan. (2023). Kekuatan Hukum Surat Kuasa Mutlak pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah. *Jurnal Kertha Semaya*,

Vol. 11, (No. 7), p.1679-1690. <https://doi.org/doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i07.p17>

Kitab Undang-Undang Hukum (KUH Perdata)

Lubis, T.H. (2021). Hukum Perjanjian di Indonesia. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, Vol. 2, (No. 3), p.177. <https://doi.org/10.55357/sosek.v2i3.250>

Moertiono, R.J. (2021). Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dalam Perspektif Teori Perlindungan Hukum. *All Fields of Science Journal Liaison Academia and Society*, Vol. 1, (No. 3), p.252-262. <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v1i3.109>

Nazir, M. (2014). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-undangan Mengenai Pertanahan.

Prandika, M.E., & Supriyadi, S. (2021). Akibat Hukum terhadap Surat Kuasa Menjual yang Dibuat Secara Notariil dalam Penjatuhan Pajak Terhutang. *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol. 12, (No. 3), p.326-333. <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i3.5176>

Prayitno, Bayu Agung., & Permadi, Iwan. (2021). Perlindungan Hukum bagi Pemohon Sertifikat dalam Program PTSL yang Perolehan Haknya Berdasarkan Pernyataan Hibah Sepihak. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 6, (No. 1), p.165. <https://doi.org/10.17977/um019v6i1p165-171>

Puspitaarum, Indah., & Putrijanti, Aju. (2023). Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembelian Tanah yang Tidak Dibalik Nama untuk Developer Perumahan. *Notarius*, Vol. 16, (No. 3), p.1710-1723. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i3.43766>

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Rahmayani, D. A., & Tamsil. (2019). Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Perjanjian Utang Piutang Menjadi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 192 PK/PDT/2014). *Novum: Jurnal Hukum*, Vol. 6, (No. 3), p.144-152. <https://doi.org/doi.org/10.2674/novum.v6i3.30263>

Silviana, Ana., Anami, Khairul., & Waloejo, Handojo Djoko. (2020). Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindehan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah. *Law, Development and Justice Review*, Vol. 3, (No. 2), p.193. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v3i2.9523>

Soekanto, Soekanto., & Mamudji, Sri. (2010). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.

Thendean, H. (2017). Keabsahan Jual Beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUH Perdata. *Lex Privatum, Vol. 5*, (No. 2), p.9-15. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/15274>

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

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Vania, Clara., & Djajaputra, Gunawan. (2018). Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1*, (No. 2), p.301. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747>