
PERLINDUNGAN HUKUM PEMEGANG HAK MILIK ATAS TANAH TERHADAP PERALIHAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KUASA MUTLAK

Oleh

Nurul Inayah Hi Kusnadi¹, Dhoni Martien², Amelia Nur Widyanti³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹nuinayahh10@gmail.com, ²dhonimartien75@gmail.com,

³amelianurwidyanti@jayabaya.ac.id

Article History:

Received: 08-02-2026

Revised: 16-02-2026

Accepted: 11-03-2026

Keywords:

Land Owner, Transfer of Land Rights, Absolute Power, Legal Consequences, Legal Protection

Abstract: *This research examines the legal consequences of land sale and purchase agreements based on absolute power and how the legal protection of owners of land whose transfer is based on absolute power is legal. This research uses 2 legal theories, including the theory of legal consequences according to Soeroso and the theory of legal protection according to Satjipto Rahardjo. The method used in this research is normative juridical research, namely library legal research or secondary data using primary, secondary, and tertiary legal sources. The research approaches employed are the Statutory Approach, the Conceptual Approach, the Analytical Approach, and the Case Approach. The legal material collection technique involves identifying and inventorying positive legal regulations, books, journals, and other legal sources. The legal material analysis technique utilizes grammatical interpretation, systematic interpretation, analogy construction, and legal refinement construction methods. The research results show that the transfer of land rights based on absolute power is legally considered null and void because it violates the principle of freedom of contract in good faith and violates the provisions prohibiting the use of absolute power in land registration. Legal protection for holders of original property rights is provided through repressive legal measures, namely filing a lawsuit with the District Court to cancel the deed of sale and purchase agreement which is based on absolute power which was the initial agreement for the sale and purchase of the land and to return the ownership status to its original state.*

PENDAHULUAN

Membeli atau menjual tanah adalah salah satu cara untuk melindungi hak hukum yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum tertentu. Cara ini bisa digunakan untuk menjaga atau melindungi hak serta kewajiban mereka, seperti yang dijelaskan dalam hukum

dengan istilah konsensus.¹

Pemanfaatan tanah dalam hidup manusia tidak hanya sekadar tempat tinggal, tetapi lebih dari itu, tanah memiliki peran yang sangat penting karena secara alamiah, manusia selalu memiliki hubungan langsung dengan tanah.² Manusia bergantung pada tanah karena tanah sudah ada sebelum manusia lahir, jadi manusia tidak bisa hidup kalau tanah tidak ada.³

Dalam melakukan pengalihan hak atas tanah, perlindungan hukum bisa dibuat dengan cara melakukan perbuatan hukum. Salah satu cara yang bisa dilakukan adalah dengan membuat perjanjian jual beli tanah. Menurut UUPA, perjanjian jual beli tanah termasuk dalam perjanjian riil, karena berdasarkan pada hukum adat yang bersifat tunai, riil, dan terang.⁴ Secara hukum, aturan resmi tentang tindakan jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Aturan ini terdapat pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam transaksi jual beli tanah antara penjual dan pembeli, mereka bisa mengikat diri terlebih dahulu dengan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris.

Selanjutnya, keberadaan kuasa mutlak mulai diakui dan dapat digunakan dalam berbagai transaksi hukum, asalkan kuasa tersebut dibuat untuk menjamin penggunaan kewajiban hukum yang muncul dari perjanjian atau perikatan sebelumnya.⁵ Pembuatan kuasa mutlak dalam penerapannya termasuk larangan penggunaan kuasa mutlak, seperti yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sekarang ini telah dimuat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan kata lain, mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli merupakan tindakan hukum yang mengakibatkan perpindahan hak, selain itu perpindahan hak melalui lelang hanya bisa dicatat jika ada bukti berupa akta yang dibuat oleh PPAT yang memiliki kewenangan.⁶ Jual beli hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, dan untuk mengalihkan hak milik atas tanah, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Namun dalam penerapannya, masih ada beberapa pihak yang menggunakan kekuasaan mutlak atau kekuasaan untuk menjual tanah yang haknya sedang dalam proses pengalihan. Hal ini terjadi karena ketidakmampuan pemilik tanah mencapai pembeli secara langsung untuk mengalihkan tanah tersebut. Tindakan tersebut dapat menimbulkan konsekuensi hukum seperti perbuatan melawan hukum, yang dapat menyebabkan batal demi hukum, baik oleh pihak-pihak terlibat maupun atas perintah pengadilan, hingga kepemilikan tanah berpindah sebelum perjanjian tersebut selesai dipenuhi.⁷ Dalam hal ini terdapat beberapa Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi referensi bagi para peneliti, antara lain:

¹ Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 90

² Imam Soetikno, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, hlm.15

³ Notonagoro, *Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm. 18

⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Perjanjian Pada Umumnya*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hlm. 41-42.

⁵ Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005, hlm. 72.

⁶ Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", *Jurnal Lex Privatum*, vol. 5, no. 4, 2017, hlm. 19

⁷ Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hlm. 5

1. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 38/PDT/2020/PTKPG jo. Putusan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4725 K/Pdt/2023 jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 617/PDT/2022/PT DKI jo. Negeri Jakarta Utara Nomor: 94/PDT.G/2021/PN.Jkt.Utr
3. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1009/PDT/2023/PTDKI jo. Negeri Jakarta Selatan Nomor: 512/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL

LANDASAN TEORI

a. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁸

b. Teori Akibat Hukum.

Menurut Soeroso, akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum terdiri dari tiga wujud yaitu:⁹

- 1) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
- 2) Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
- 3) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis, serta metode konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisa Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuasa Mutlak.

Penelitian ini menganalisis akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang dibuat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasarkan kuasa mutlak. Analisis menggunakan teori akibat hukum dari R. Soeroso yang menyatakan bahwa akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum untuk memperoleh akibat tertentu yang dikehendaki dan diatur oleh hukum. Akibat

⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

⁹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, Ed, 1, cet, 19*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 295-296.

hukum tersebut dapat berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya keadaan hukum, lahirnya atau berubahnya hubungan hukum antar subjek hukum, serta timbulnya sanksi akibat perbuatan yang melawan hukum.

Menurut R. Soeroso, akibat hukum merupakan konsekuensi dari perbuatan hukum maupun peristiwa hukum yang terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, akibat hukum timbul dari tindakan para pihak dalam melakukan perikatan yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah. Oleh karena itu, analisis terhadap PPJB yang disertai kuasa mutlak penting dilakukan untuk mengetahui implikasi hukumnya terhadap status tanah dan hubungan hukum para pihak.

Dalam praktiknya, PPJB sering digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB biasanya dibuat untuk memberikan kepastian bagi para pihak ketika transaksi jual beli belum dapat dilakukan secara langsung. Kondisi ini sering terjadi ketika pembeli telah melunasi pembayaran tetapi proses pembuatan AJB belum dapat dilakukan karena adanya kendala administratif atau persyaratan tertentu.

Namun demikian, penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB sering menimbulkan persoalan hukum. Kuasa mutlak biasanya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual atau memindahtangankan objek tanah tanpa dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Dalam praktiknya, kuasa mutlak sering dianggap sebagai sarana untuk melakukan peralihan hak secara terselubung yang bertentangan dengan prinsip hukum pertanahan di Indonesia.

Penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah pada dasarnya bertentangan dengan asas-asas hukum pertanahan, terutama asas publisitas dan asas terang. Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan PPAT agar dapat diketahui oleh masyarakat serta tercatat secara resmi dalam administrasi pertanahan.

Selain itu, penggunaan kuasa mutlak juga dapat melanggar asas kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena kuasa mutlak seringkali menimbulkan ketidakpastian mengenai status kepemilikan tanah, terutama apabila pemberi kuasa meninggal dunia atau terjadi sengketa di kemudian hari. Kondisi tersebut dapat menimbulkan konflik hukum antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Dari perspektif hukum perjanjian, keberadaan kuasa mutlak dalam PPJB juga berpotensi melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satu syarat sah perjanjian adalah adanya sebab yang halal. Apabila suatu perjanjian bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Dalam konteks hukum pertanahan, larangan penggunaan kuasa mutlak juga diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Instruksi tersebut melarang penggunaan kuasa mutlak sebagai alat untuk memindahkan hak atas tanah karena dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum yang dapat merugikan pihak tertentu.

Selain itu, ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, PPJB yang disertai kuasa mutlak tidak dapat dijadikan dasar yang sah

untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Akibat hukum dari penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB dapat berupa batal demi hukum. Hal ini terjadi karena perjanjian tersebut dianggap melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Apabila suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Selain itu, PPJB yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak juga tidak memiliki kekuatan hukum penuh. Walaupun PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian yang mengikat para pihak secara perdata, keberadaan kuasa mutlak di dalamnya dapat menyebabkan perjanjian tersebut kehilangan kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Akibat lainnya adalah pembeli tidak dapat melakukan proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan. Hal ini disebabkan karena peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT. Tanpa adanya AJB, pembeli tidak memiliki alas hak yang kuat untuk mendaftarkan kepemilikan tanah.

Penggunaan kuasa mutlak juga dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Penjual dapat menghadapi gugatan dari pembeli apabila terjadi sengketa terkait kepemilikan tanah. Sebaliknya, pembeli juga berisiko kehilangan uang atau tanah apabila perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Selain para pihak, notaris yang membuat akta PPJB dan kuasa mutlak juga dapat dikenakan sanksi. Hal ini karena notaris memiliki kewajiban untuk membuat akta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila akta yang dibuat bertentangan dengan hukum, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban.

Dalam perspektif hubungan hukum, penggunaan kuasa mutlak dapat menyebabkan perubahan atau bahkan lenyapnya hubungan hukum antara para pihak. Hal ini terjadi karena kuasa mutlak sering dianggap sebagai bentuk peralihan hak yang terselubung, sehingga hubungan hukum antara penjual dan pembeli menjadi tidak jelas.

Selain itu, berdasarkan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemberian kuasa pada dasarnya berakhir apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia, pailit, atau berada di bawah pengampuan. Ketentuan ini sering diabaikan dalam klausul kuasa mutlak yang menyatakan bahwa kuasa tidak dapat dicabut kembali.

Akibat dari berakhirnya kuasa tersebut, para pihak harus mengembalikan hubungan hukum ke keadaan semula sebelum perjanjian dibuat. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan baru apabila objek tanah telah dialihkan kepada pihak lain atau telah terjadi transaksi lanjutan.

Dalam praktiknya, kuasa mutlak kadang masih digunakan oleh notaris sebagai bagian dari PPJB untuk melindungi kepentingan pembeli yang telah melunasi pembayaran. Namun penggunaan kuasa mutlak tetap menimbulkan risiko hukum yang tinggi, terutama apabila terjadi sengketa atau perubahan keadaan hukum terhadap objek tanah.

Risiko bagi penjual adalah kemungkinan kehilangan hak atas tanah sebelum dibuatnya AJB secara resmi. Sementara itu, bagi pembeli terdapat risiko apabila penjual meninggal dunia, pailit, atau tanah tersebut ternyata sedang dalam sengketa sehingga kuasa mutlak dianggap tidak sah oleh pengadilan atau Badan Pertanahan Nasional.

Tindakan penggunaan kuasa mutlak yang melanggar hukum juga dapat menimbulkan sanksi. Sanksi tersebut dapat berupa pembatalan perjanjian oleh pengadilan, gugatan perdata untuk ganti rugi, bahkan gugatan pidana apabila terbukti terdapat unsur penipuan

atau keterangan palsu dalam akta.

Selain itu, notaris yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut juga dapat dikenakan sanksi administratif, seperti teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tidak hormat dari jabatan. Notaris juga dapat digugat secara perdata apabila akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Penelitian ini juga mengkaji putusan pengadilan terkait sengketa PPJB dengan kuasa mutlak, salah satunya Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 38/PDT/2020/PTKPG jo. Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp. Dalam perkara tersebut, PPJB dan kuasa mutlak digunakan oleh tergugat untuk menguasai objek tanah tanpa persetujuan penggugat.

Dalam kasus tersebut, klausul kuasa mutlak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk menjual, mengalihkan, atau memindahtangankan tanah kepada pihak ketiga tanpa persetujuan penjual. Akibatnya, penggugat mengalami kerugian materil karena nilai transaksi dalam perjanjian tidak sebanding dengan nilai sebenarnya dari tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa.

Selain kerugian materil, penggugat juga mengalami kerugian immateril berupa ancaman kehilangan hak kepemilikan atas tanah serta gangguan psikologis dalam kehidupan keluarga dan sosialnya. Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB dapat menimbulkan dampak hukum yang serius bagi para pihak.

Berdasarkan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, para pihak memiliki hak untuk mempertahankan kepentingannya melalui mekanisme hukum. Dalam perkara tersebut, penggugat menggunakan haknya untuk mengajukan banding guna membatalkan PPJB dan kuasa mutlak yang dianggap merugikan.

Sehingga bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB memiliki konsekuensi hukum yang signifikan, baik dari segi keabsahan perjanjian, hubungan hukum para pihak, maupun potensi timbulnya sengketa di pengadilan. Oleh karena itu, penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah seharusnya dihindari karena bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Analisa Perlindungan Hukum Pemegang Hak Pemilik Atas Tanah Yang Peralihannya Berdasarkan Kuasa Mutlak.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah merupakan bagian penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, terutama ketika terjadi peralihan hak melalui mekanisme yang berpotensi menimbulkan penyimpangan seperti penggunaan kuasa mutlak. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh pihak lain serta menjamin masyarakat dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan demikian, hukum harus mampu memberikan rasa aman baik secara fisik maupun psikologis dari berbagai ancaman yang dapat merugikan subjek hukum.

Dalam perspektif teori perlindungan hukum tersebut, hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat pengendalian sosial tetapi juga sebagai sarana untuk melindungi masyarakat yang lemah secara sosial, ekonomi, dan politik. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus bersifat adaptif, fleksibel, sekaligus prediktif dan antisipatif agar mampu mencegah timbulnya kerugian terhadap pihak tertentu dalam hubungan hukum.

Perlindungan hukum juga berkaitan erat dengan keberadaan hak dan kewajiban subjek

hukum dalam interaksinya. Setiap individu sebagai subjek hukum memiliki hak untuk memperoleh perlindungan ketika hak-haknya dilanggar oleh pihak lain. Dalam konteks jual beli tanah, perlindungan hukum menjadi sangat penting karena tanah merupakan aset bernilai tinggi yang sering menimbulkan sengketa.

Bentuk perlindungan hukum yang nyata dapat dilihat melalui keberadaan institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, serta lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Lembaga-lembaga tersebut memiliki fungsi untuk menjamin bahwa setiap sengketa hukum dapat diselesaikan secara adil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam bidang pertanahan, perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Beberapa di antaranya adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Selain melalui peraturan perundang-undangan, perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah juga diberikan melalui peran pejabat umum yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris dan PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar pembuktian dalam peralihan hak atas tanah sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Namun dalam praktiknya masih sering terjadi perbuatan hukum yang merugikan salah satu pihak, khususnya pemilik tanah. Salah satu bentuk praktik tersebut adalah penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa mutlak yang pada awalnya dibuat dalam hubungan hutang piutang. Perjanjian tersebut sering digunakan sebagai jaminan pembayaran hutang sehingga berpotensi menimbulkan penyimpangan terhadap tujuan awal perjanjian.

Dalam penelitian ini, teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo digunakan sebagai pisau analisis untuk menilai bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang peralihannya dilakukan melalui kuasa mutlak. Analisis tersebut bertujuan untuk melihat apakah mekanisme tersebut telah memberikan perlindungan hukum atau justru menimbulkan ketidakadilan bagi pemilik tanah.

Penelitian ini juga mengkaji beberapa putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak. Salah satu perkara yang dianalisis adalah Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 38/PDT/2020/PTKPG juncto Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp.

Perkara tersebut bermula ketika pada awal tahun 2018 Penggugat, yaitu Dr. Umbu M. Marisi, mengalami kesulitan keuangan setelah mencalonkan diri dalam Pemilihan Kepala Daerah Sumba Tengah. Dalam kondisi tersebut, Penggugat meminjam uang kepada Tergugat I yaitu Kabunang Rudiyanto Hunga sebesar Rp328.000.000 yang diberikan secara bertahap pada tanggal 10 Mei 2018, 21 Mei 2018, dan 23 Mei 2018 dengan bunga sebesar 5% per bulan serta potongan diskon sebesar 15% di awal.

Selain pinjaman tersebut, pada tanggal 22 Mei 2018 Tergugat I juga melunasi hutang kredit Penggugat kepada PT. BPR Talenta Raya sebesar Rp372.000.000. Dengan demikian total hutang Penggugat kepada Tergugat I menjadi sebesar Rp700.000.000.

Sebagai jaminan atas hutang tersebut, Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 215/Prailiu seluas 2275 meter persegi yang terdaftar atas nama Penggugat. Tanah tersebut kemudian dijadikan objek jaminan dalam hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I.

Selanjutnya pada tanggal 31 Mei 2018, Tergugat I meminta Tergugat II untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual. Pembuatan akta tersebut dimaksudkan sebagai bentuk komitmen untuk menjamin pelunasan hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I.

Seiring berjalannya waktu, Penggugat mengalami kesulitan untuk melunasi hutang dalam waktu yang telah disepakati. Oleh karena itu pada tanggal 9 Oktober 2018 Penggugat menghubungi Tergugat I melalui pesan WhatsApp untuk meminta perpanjangan waktu pembayaran.

Permintaan tersebut mendapat tanggapan dari Tergugat I yang menyatakan bahwa hal tersebut dapat dibicarakan pada bulan Desember ketika Tergugat I datang ke Sumba. Namun setelah itu komunikasi antara kedua pihak tidak berjalan dengan baik.

Pada tanggal 27 dan 30 Desember 2018, Penggugat kembali berusaha menghubungi Tergugat I untuk bertemu dan membahas penyelesaian hutang tersebut, tetapi tidak mendapat tanggapan. Penggugat kembali menghubungi Tergugat I pada tanggal 9 Januari 2019 dan baru mendapat balasan pada tanggal 11 Januari 2019 yang menyatakan bahwa komitmen yang telah dibuat harus ditaati.

Upaya komunikasi terus dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 22 hingga 29 Januari 2019 serta pada tanggal 2 dan 8 Februari 2019. Namun Tergugat I baru memberikan balasan pada tanggal 11 Februari 2019 dengan meminta Penggugat untuk mengosongkan rumah yang berada di atas tanah tersebut.

Ketika Penggugat berniat untuk membayar hutangnya pada tanggal 22 Februari 2019 dan meminta nomor rekening Tergugat I, permintaan tersebut tidak mendapat tanggapan. Bahkan pada tanggal 1 Maret 2019, Tergugat I melalui perwakilannya datang ke rumah Penggugat untuk meminta Penggugat keluar dari rumah tersebut karena rumah tersebut akan digunakan oleh Tergugat I.

Berdasarkan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak pada dasarnya telah terjadi melalui hubungan hutang piutang dan pembuatan PPJB serta kuasa menjual. Namun penggunaan PPJB dan kuasa menjual sebagai jaminan hutang memiliki risiko hukum yang sangat besar bagi para pihak, khususnya bagi pemilik tanah.

Dalam perspektif perlindungan hukum, pemilik tanah dalam hal ini Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap PPJB dan kuasa menjual tersebut ke pengadilan. Hal ini dapat dilakukan karena nilai tanah yang dijamin jauh lebih besar dibandingkan dengan jumlah hutang yang menjadi kewajiban Penggugat.

Selain itu, berdasarkan analisis peneliti, tindakan Tergugat I tidak mencerminkan prinsip keadilan dan kesetaraan karena tidak memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk membaca atau meninjau secara menyeluruh isi dari PPJB dan Kuasa Nomor 169 yang dibuat oleh Tergugat II.

Tindakan tersebut juga menunjukkan bahwa hak-hak Penggugat sebagai pemilik tanah tidak sepenuhnya dihormati, terutama ketika Penggugat telah berupaya melakukan

komunikasi untuk meminta perpanjangan waktu maupun untuk melunasi hutangnya. Oleh karena itu, melalui mekanisme hukum di pengadilan, perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah dapat diwujudkan guna menjaga kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak.

KESIMPULAN

1. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuasa Mutlak suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku perbuatan hukum yang disepakati Bersama dalam sebuah perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali oleh para pihak. Karena peneliti menggunakan teori Akibat hukum menurut R. Soeroso, maka dari itu tersebut setidaknya terdapat beberapa hal yang antara lain Lahirnya, berubahnya dan lenyapnya suatu keadaan hukum, PPJB yang bersifat otentik akan turut menjadi bawah tangan jika terbukti adanya permasalahan hukum didalamnya, serta kuasa mutlak dapat mengakibatkan kehilangan hak atas sesuatu karena pembuatan kuasa mutlak khususnya terhadap jual beli tanah telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan beberapa asas hukum. Maka dalam pembuatan PPJB berdasarkan Kuasa Mutlak dalam jual beli tanah akan mengakibatkan batal demi hukum, PPJB tidak memiliki kekuatan hukum penuh, pembeli tidak dapat memproses pendaftaran hak atas tanah mulai pembuatan AJB di PPAT sampai di Kantor Pertanahan setempat, Penjual dapat digugat karena pembeli akan kehilangan haknya, dan Notaris dapat dikenakan sanksi mulai administrasi, perdata, pidana dan etik
2. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Pemilik Atas Tanah Yang Peralihannya Berdasarkan Kuasa Mutlak. Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Konsep perlindungan hukum mencakup prinsip-prinsip dan tujuan utama dari upaya melindungi hak-hak, kebebasan, dan kepentingan individu dalam masyarakat. Perlindungan hukum adalah sarana untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak tertentu yang berpotensi menjadi korban dalam suatu hubungan hukum. Perlindungan hukum dalam jual beli hak atas tanah telah di atur dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Serta pejabat yang wajib memberikan suatu perlindungan hukum kepada pihak penjual dan pembeli adalah Notaris/PPAT

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Areini Airin Mokoagow, "Proses Balik Nama Sertifikat Milik Jual Beli Tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960", Jurnal Lex Privatum, vol. 5, no. 4, 2017.
- [2] C.S.T. Kansil, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1980.
- [3] Imam Soetiknjo, Politik Agraria Nasional, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1994.
- [4] J. Satrio, Hukum Perjanjian, Perjanjian Pada Umumnya, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.
- [5] Notonagoro, Politik Hukum Dan Pembangunan Agraria Di Indonesia, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- [6] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Ed, 1, cet, 19, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- [7] R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Bandung, 1992.
- [8] Rachmad Setiawan, Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005.
- [9] Ridwan khairandy, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- [10] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- [11] Setiawan Rahmat, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra Abardin, Bandung, 2005.

Perundangan

- [12] Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 beserta Amandemen.
- [13] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- [14] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- [15] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- [16] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- [17] Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- [18] Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Pelindungan Anak.
- [19] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- [20] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Yurisprudensi

- [21] Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 38/PDT/2020/PTKPG jo. Putusan Negeri Waingapu Nomor 11/Pdt.G/2019/PN Wgp.
- [22] Mahkamah Agung Nomor 4725 K/Pdt/2023 jo. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 617/PDT/2022/PT DKI jo. Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 94/PDT.G/2021/PN.Jkt.Utr
- [23] Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 1009/PDT/2023/PTDKI jo. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 512/Pdt.G/2020/PN JKT.SEL