

**KEKUATAN HUKUM AKTA KUASA SUBSTITUSI
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Oleh : Deni Effendi

Nim : 2320122022

Pembimbing : Pror.Dr. Zefrizal Nurdin, S.H., M.H

Dr. Anton Rosari, S.H.,M.H

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS
HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS PADANG
2025**

Kekuatan Hukum Akta Kuasa Substitusi Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli

Deni Efendi, 2320122022, Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana, Fakultas Hukum Universitas Andalas

ABSTRAK

Penelitian ini menyoroti kasus konkret yang melibatkan Munir Datuk Rajo Intan, Cuaca Usmanto, dan Ferryanto Gani, di mana kepemilikan tanah Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih menjadi objek sengketa, awalnya Munir Datuk Rajo Intan menjual tanah tersebut kepada Cuaca Usmanto melalui Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 21 tanggal 7 Januari 1982, yang diikuti dengan pemberian kuasa substitusi kepada Cuaca Usmanto (Akta Kuasa Substitusi Nomor 127 tanggal 31 Mei 1982) untuk mengurus penjualan. Selanjutnya, Cuaca Usmanto memberikan kuasa substitusi lagi kepada Ferryanto Gani (Akta Kuasa Substitusi Nomor 8 tanggal 2 Juni 1982) dengan cakupan wewenang yang sangat luas, termasuk hak untuk melepaskan hak atas tanah. Permasalahan muncul ketika Munir Datuk Rajo Intan membuat surat keterangan hilang atas sertifikat tanah tersebut, yang kemudian dipecah dan diterbitkan sertifikat baru atas nama pihak lain. Ferryanto Gani kemudian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Padang untuk mengembalikan hak-haknya. Pengadilan Negeri Padang dalam putusan Nomor 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas seluruh rangkaian akta tersebut, termasuk akta kuasa substitusi yang memberikan kuasa mutlak, penelitian ini menemukan bahwa putusan tersebut keliru dan bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 secara tegas melarang penggunaan kuasa mutlak. Adapun yang menjadi rumusan masalah adalah: 1. Bagaimana kekuatan hukum akta kuasa substitusi dalam kepemilikan hak atas tanah? 2. Bagaimana kedudukan akta perjanjian jual beli terhadap pihak ketiga? 3. Bagaimana proses balik nama sertifikat berdasarkan akta perjanjian jual beli? Pada penelitian ini, peneliti menggunakan metode pendekatan masalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Teknik pengumpulan bahan hukum primer, sekunder dan menggunakan studi kepustakaan. Kesimpulan penelitian ini menunjukkan bahwa akta kuasa substitusi yang memuat kuasa mutlak adalah cacat hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pengadilan seharusnya menolak pengesahan akta tersebut sebagai dasar peralihan hak. Kantor Pertanahan Kota Padang, dalam penolakannya untuk melakukan balik nama berdasarkan putusan pengadilan, berpegang pada prinsip kehati-hatian sesuai dengan peraturan yang berlaku, Oleh karena itu, diperlukan reformulasi kebijakan dan harmonisasi regulasi yang lebih tegas antara hukum perdata dan hukum agraria untuk mencegah penyalahgunaan akta kuasa dan memastikan kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Akta Kuasa Substitusi, Hak Atas Tanah, Akta Perjanjian Jual Beli.

