

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kekuatan hukum akta substitusi yang memuat kuasa mutlak (kuasa yang tidak dapat dicabut kembali) sejatinya bertentangan dengan prinsip hukum agraria dan KUHPerdata. Instruksi Mendagri No.14/1982 secara eksplisit melarang pemindahan hak atas tanah melalui pemberian kuasa tak dapat dicabut, karena hal itu memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk menguasai tanah selayaknya pemegang hak. Demikian pula Pasal 1814 KUHPerdata menegaskan pemberi kuasa berhak mencabut kuasanya kapan saja, sehingga klausul kuasa mutlak justru menyimpang dari ketentuan tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang (No. 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg) yang mengakui Ferryanto Gani sebagai pemilik sah tanah dinilai keliru, karena menyimpang dari koridor hukum positif dan mengganggu kepastian hukum. Dengan demikian, praktik akta substitusi mutlak berisiko merusak kepastian kepemilikan tanah dan seharusnya ditolak keberlakuannya.
2. Kedudukan Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara Munir Datuk Rajo Intan dan Cuaca Usmanto atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 516/Sungai Sapih, yang dibayar lunas, merupakan perjanjian pendahuluan (obligatoir) yang mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata). Namun, PPJB tidak mengalihkan hak milik, karena peralihan hak atas tanah hanya terjadi melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Kuasa substitusi yang diberikan

kepada Cuaca Usmento dan kemudian kepada Ferryanto Gani hanya bersifat administratif, bukan bukti kepemilikan. Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Padang (No. 88/Pdt.G/2020/PN.Pdg) yang mengakui Ferryanto Gani sebagai pemilik sah keliru, karena mengabaikan sifat kuasa, larangan kuasa mutlak (Instruksi Mendagri No. 14/1982 dan PP No. 24/1997), dan keharusan AJB untuk peralihan hak. Ferryanto Gani sebagai pihak ketiga tidak memiliki kedudukan sebagai pembeli sah, karena kuasa mutlak tidak dapat menggantikan AJB dan melanggar prinsip formil peralihan hak tanah.

3. Balik nama sertifikat tanah tidak dapat dilakukan langsung berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli di masa depan. Peralihan hak yang sah dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan memerlukan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997.

PPJB, termasuk PPJB Lunas yang seringkali disertai dengan kuasa menjual, merupakan langkah awal sebelum pembuatan AJB. Kuasa menjual diberikan untuk mempermudah penandatanganan AJB oleh pembeli atas nama penjual setelah semua persyaratan terpenuhi. Namun, kuasa menjual tidak serta-merta memindahkan hak kepemilikan.

Kasus Munir vs. Cuaca vs. Ferryanto menyoroti permasalahan ketika kuasa menjual disalahgunakan atau diinterpretasikan keliru sebagai pemindahan hak. Putusan pengadilan yang membenarkan klaim

kepemilikan berdasarkan kuasa substitusi yang berasal dari PPJB dan kuasa menjual yang berpotensi menjadi kuasa mutlak yang dilarang, adalah keliru dan bertentangan dengan hukum agraria.

Seharusnya, setelah PPJB dan kuasa menjual dibuat, langkah selanjutnya adalah segera membuat AJB dan mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli. Kebijakan Kantor Pertanahan yang tidak memperbolehkan PPJB disertai kuasa menjual bertingkat menunjukkan kehati-hatian dalam mencegah praktik peralihan hak yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

B. Saran

1. Bagi Notaris dalam menjalankan wewenangnya sebagai pejabat berwenang dalam pembuatan akta, seharusnya dengan tegas melarang apabila para pihak ingin dibuatkan surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli, karena surat kuasa mutlak sudah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982.
2. Diperlukan reformulasi kebijakan dan harmonisasi regulasi yang lebih tegas dan eksplisit antara ketentuan normatif KUHPerdara, hukum agraria, dan yurisprudensi terkait larangan kuasa mutlak—guna menghindari penyimpangan dalam implementasi PPJB di lapangan serta memastikan perlindungan hukum yang seimbang bagi semua pihak,

termasuk pihak ketiga yang tidak secara langsung terlibat
namun terdampak secara substantif oleh akta-akta yang disusun
tidak sesuai prosedur PPAT.