

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum Indonesia merupakan hukum yang lahir dari suatu akulturasi yang mengkombinasikan sistem-sistem hukum yang sudah ada dan telah tumbuh sebelumnya, seperti hukum barat, hukum Islam, maupun hukum adat, termasuk hukum dibidang keagrariaan, yang mengatur tentang tanah.

Pengaturan hukum tentang tanah di Indonesia dikemas dalam suatu bentuk peraturan perundang undangan, yang dikenal dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, untuk selanjutnya disebut dengan UUPA, yang menjadi dasar perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia dan menjadi unifikasi hukum dalam bidang Pertanahan. Agraria dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), diartikan sebagai urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilikan tanah.¹

Pada prinsipnya, UUPA disandarkan pada konsep pemikiran hukum adat yang berlaku di Indonesia, yang dijadikan sebagai dasar peletakkan hukum dari UUPA tersebut, dengan kata lain peraturan tentang tanah disesuaikan dengan aturan adat yang ada di daerah setempat, seperti dalam hal pendaftaran tanah adat untuk pertama kali di daerah Sumatera Barat, dimana surat menyuratnya harus diketahui oleh Kerapatan Adat Nagari (KAN).

¹Ismaya Samun, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2011, hlm. 3.

Penguasaan tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dengan tujuan dikelola dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat yang disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya [Pasal 33 Ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia (UUDRI) Tahun 1945].

Negara memberikan hak pada rakyat atau masyarakat untuk memiliki hak atas suatu tanah dengan cara mendaftarkan tanah tersebut ke negara melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Negara juga memperbolehkan ataupun memberi kesempatan kepada rakyat ataupun masyarakat yang tidak memiliki hak atas suatu tanah untuk dapat memiliki atau menguasai hak atas tanah tersebut.

Selain untuk membangun rumah tempat tinggal, tujuan masyarakat memiliki tanah adalah sebagai sarana untuk mencari penghidupan, baik di bidang pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dll, namun fungsi tanah pada kalangan tertentu telah mengalami pergeseran, dari sebagai sarana untuk mencari penghidupan menjadi sarana untuk berinvestasi, hal ini terjadi akibat dari nilai jual tanah yang semakin tinggi dari tahun ketahunnya.

Dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk di dunia dari tahun ke tahun, maka tanah yang dapat dikuasai dan dimiliki oleh manusia pun menjadi sangat terbatas. Ini menimbulkan berbagai persoalan di bidang pertanahan khususnya dalam hal kepemilikan tanah, sehingga pemerintah dalam Pasal 5 ayat (1) butir C Ketetapan MPR Nomor IX Tahun 2001, mengambil kebijakan dalam pembaharuan di bidang agrarian, yaitu :
“Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara

komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan *landreform*.”

Untuk mendapatkan maksud dan tujuan atas tanah tersebut, maka masyarakat melakukan berbagai perbuatan-perbuatan hukum diantaranya jual beli, sewa menyewa dan tukar menukar tanah, kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut dengan PPAT sangat dibutuhkan dalam hal ini sebagai salah satu perwujudan untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum tersebut.

Pada umumnya jual beli atas tanah pada masyarakat Indonesia masih mengadopsi konsep hukum adat, dimana transaksi jual beli dibuat atau dituangkan hanya dalam bentuk perjanjian dibawah tangan saja yang di tandai dengan tangani diatas kertas segel (bermaterai) dan diketahui oleh pemuka atau tetua adat. Jual beli hak atas tanah pada konsep ini pun tak jarang dilakukan hanya dengan membuat kwitansi saja, tanpa diketahui oleh tokoh masyarakat setempat. Jual beli seperti demikian masih sering ditemukan pada masyarakat yang masih kuat atau kental adat istiadatnya, meskipun PPAT sudah ada dan berkantor di daerah tersebut.

Tidak semua masyarakat Indonesia mengadopsi konsep hukum adat pada proses jual beli atas tanah, dimana pada kalangan masyarakat tertentu jual beli hak atas tanah sudah mengadopsi hukum perdata, ini dibuktikan dengan transaksi jual beli yang dilakukan dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu PPAT, sebagaimana kewenangan PPAT yang tertuang dalam Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut dengan PP No. 37 Tahun 1998 yaitu : membuat akta mengenai hak atas tanah

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Sementara itu yang dimaksud dengan PPAT itu adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut dengan PP No. 37 Tahun 1998). Dengan demikian, peralihan atas tanah (hak atas tanah) dalam prakteknya dilaksanakan konsep hukum yang berbeda-beda.

Perkembangan selanjutnya, khususnya dalam kegiatan jual beli tanah pada saat sekarang, masih sering ditemukan pada masyarakat, pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak ke 3 (tiga) lainnya untuk menandatangani, membayar ataupun menghadap pejabat-pejabat yang mempunyai kepentingan untuk keperluan transaksi jual beli tanah dari si penjual atau si pemberi kuasa, hal ini terjadi akibat dari kesibukan ataupun kegiatan yang sangat padat dari si penjual atau si pemberi kuasa untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga memerlukan pihak ke 3 (tiga) lainnya untuk mewakili dirinya dalam beberapa urusan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, dengan demikian si penerima kuasa mempunyai hak penuh untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, sehingga penerima kuasa dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah dari objek yang bersangkutan.

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk selanjutnya disebut dengan KUHPerdata atau dalam titel XVI Buku ke III. Dalam Pasal 1792 KUHPerdata disebutkan bahwa : “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan nama seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas sekali, akan tetapi semua itu tidak akan dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa dalam praktek yang dituangkan dalam akta Notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli khususnya mengenai bidang tanah, disamping kuasa-kuasa yang lazim dikenal seperti kuasa umum, kuasa khusus, dan lain-lain.

Dalam prakteknya, muncul suatu jenis pemberian kuasa yang sering disebut dengan sebutan “kuasa mutlak.” Pemberian ataupun pembuatan kuasa mutlak tidak diatur didalam KUHPerdata, akan tetapi diakui dalam lalu lintas atau dalam praktek bisnis dimasyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum.²

Pemberian kuasa mutlak merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik.

² Prayoto, *Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Semarang, 2009, hlm. 51.

Kuasa mutlak merupakan kuasa yang tidak dapat lagi dicabut dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun sehingga mengesampingkan atau mengabaikan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara mengenai berakhirnya pemberian kuasa. Oleh karena itu, kuasa mutlak ini, sering digunakan untuk melakukan suatu tindakan yang dilarang oleh peraturan perundang undangan atau dengan kata lain dilakukan untuk melakukan tindakan penyeludupan hukum atau untuk menggelapkan pajak agar memperoleh keuntungan yang lebih banyak dalam jual beli tanah.

Dalam penyeludupan hukum ini, misalnya dalam Undang Undang Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) dinyatakan : “Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik”. Aturan ini adalah tentang pelarangan warga negara asing untuk membeli/memiliki tanah di Indonesia. Sehingga apabila warga negara asing akan membeli tanah di Indonesia, mereka tidak melangsungkan jualbeli antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing tersebut, tetapi pihak penjual cukup memberikan kuasa mutlak kepada warga negara asing tersebut, sehingga sesungguhnya kuasa mutlak tersebut adalah jual beli tanah yang dilarang.

Sedangkan penggelapan pajak bisa dilakukan dengan pemberian kuasa mutlak misalnya seorang penjual tanah kaplingan membeli tanah yang luas untuk dijual kembali secara kaplingan. Untuk mendapatkan keuntungan lebih, pihak penjual cukup dengan memberikan kuasa mutlak kepada pembeli yang bertindak sebagai penerima kuasa untuk mematangkan tanah, melakukan pemecahan sertifikat dan penjualan tanah masing masing kapling tersebut kepada pihak ketiga. Oleh karena yang terjadi hanyalah pemberian kuasa,

maka tidak ada kewajiban pembayaran pajak pembeli (BPHTB) dan PPH (penjual) dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Akibatnya negara sangat dirugikan dalam transaksi tersebut.

Oleh karena itu, lahirlah Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, untuk selanjutnya disebut dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang melarang Penggunaan Kuasa Mutlak, hal ini termaktub dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982. Dalam Instruksi Mendagri tersebut dinyatakan bahwa pada hakekatnya kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya, hal ini dapat merugikan si pemberi kuasa karena banyak diantara penerima kuasa mutlak yang menyalahgunakan kuasa yang diterimanya untuk kepentingan yang berlainan atau untuk kepentingan pribadinya.

Pelarangan penggunaan kuasa mutlak ini, selanjutnya diperkuat oleh Mahkamah Agung dalam Jurisprudensinya, yaitu dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 199 K/TUN/2000 dengan Ketua Majelis Prof. DR. Paulus Effendi E Lotulung dengan kaidah hukum sebagai berikut :

1. Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah – tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
2. “Akta Kuasa “ atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian adalah sama dengan “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas

tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Jo. No. 12 tahun 1984, hal tersebut adalah terlarang, karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W”. Selanjutnya pemberian kuasa mutlak tersebut menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para Notaris sebagai *partij akta*, salah satu diantaranya adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, untuk selanjutnya disebut dengan PPJB. Namun, PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli, untuk selanjutnya disebut dengan AJB dalam hal salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak, hal ini diatur dalam Pasal 39 Ayat (1) Huruf d Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, untuk selanjutnya disebut dengan PP No. 24 Tahun 1997, penolakan ini dibuat secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya [Pasal 39 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997], dikarenakan dalam penggunaan kuasa mutlak atas suatu peralihan hak pada prakteknya, sering menjadi permasalahan hukum.

Pelarangan penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah adalah bersifat umum, sehingga dengan alasan apapun adalah dilarang. Tetapi dalam kenyataannya, praktek pelaksanaan penggunaan kuasa mutlak pada jual beli tanah masih banyak ditemukan, hal ini berkesinambungan dengan masih diterimanya proses pendaftaran hak dari proses jual beli tanah (balik nama sertipikat) oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Permasalahan hukum dari penggunaan akta kuasa mutlak tersebut dalam prakteknyadapat terjadi adalah pada saat salah satu pihak dalam kuasa mutlak telah meninggal dunia, namun kuasa mutlak tersebut masih digunakan oleh si penerima kuasa untuk melaksanakan jual beli di PPAT dan proses pendaftaran hak/balik nama sertipikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagaimana yang terjadi dalam Perkara Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Lbb, yang juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 170/PDT/2017/PT.PDG, yang dalam putusannya mengesahkan AJB, berdasarkan Akta Kuasa dimana si pemberi kuasa telah meninggal, yang kedua-duanya dibuat oleh Suhardi, SH, MKn, Notaris/PPAT di Kabupaten Agam.

Pokokperkara perdata Nomor : 16/PDT.G/2016/PN.Lbb pada Pengadilan Negeri Lubuk Basung dan pokok perkara perdata Nomor : 170/PDT/2017/PT.PDG pada Pengadilan Tinggi Padang adalah sebagai berikut:

1. Telah terjadi Jual Beli berdasarkan AJB No.228/2015, pada hari Kamis tanggal 17 Desember 2015, yang dibuat oleh Suhardi, SH, MKn, Notaris/PPAT di Kabupaten Agam;
2. AJB dibuat berdasarkan Akta Kuasa No. 7 tanggal 26 Nopember 2015, yang merupakan kuasa mutlak yang dibuat dihadapan Suhardi, SH, MKn, Notaris/PPAT di Kabupaten Agam;
3. AJB dibuat setelah Pemberi Kuasa meninggal dunia.
4. Kuasa Mutlak telah dilarang penggunaannya untuk jual beli tanah berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 .

Berdasarkan uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk meneliti hal tersebut dengan mengambil judul : **“Keabsahan Akta Jual Beli Menggunakan Kuasa Mutlak Yang Dibuat Setelah Pemberi Kuasa Meninggal Dunia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Basung Nomor 16/PDT.G/2016/PN.Lbb).”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah tujuan dibuatnya kuasa mutlak dalam Perkara Nomor : 16/PDT.G/2016/PN.Lbb?
2. Bagaimanakah keabsahan Akta Kuasa No.7 tanggal 26 Nopember 2015, yang merupakan kuasa mutlak tersebut ?
3. Mengapa Majelis Hakim mengesahkan Akta Jual Beli No. 228/2015 pada hari Kamis tanggal 17 Desember 2015tersebut ?

A. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tujuan dibuatnya kuasa mutlak dalam Perkara Nomor : 16/PDT.G/2016/PN.Lbb?
2. Untuk mengetahui keabsahan Akta Kuasa No.7 tanggal 26 Nopember 2015 tersebut.
3. Untuk mengetahui alasan Majelis Hakim mengesahkan Akta Jual Beli No. 228/2015 pada hari Kamis tanggal 17 Desember 2015 tersebut setelah pemberi kuasa meninggal dunia,

B. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu :

1. Secara Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum perdata dan hukum agraria mengenai jual beli hak atas tanah, khususnya dalam hal penggunaan kuasa mutlak.
- b. Selain itu, diharapkan dapat menjadi referensi penelitian selanjutnya di bidang jual beli hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Secara Praktis

- a. Secara praktis penulisan tesis ini diharapkan agar hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dalam menyelesaikan permasalahan yang menyangkut permasalahan peralihan hak atas tanah.
- b. Bagi pemerhati, peneliti dan pembaca, harapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan studi ilmu hukum khususnya hukum perdata dan hukum agraria serta rekomendasi tindak lanjut langkah yang akan dilakukan di masa yang akan datang terhadap tindakan hukum dalam peralihan hak antara pihak penjual, pihak pembeli dan Notaris/PPAT.

C. Keaslian Penulisan

Berdasarkan penelusuran informasi tentang keaslian penelitian yang penulis lakukan, sepanjang pengetahuan penulis belum ada di temukan karya ilmiah yang judulnya sama dengan judul yang akan penulis teliti, namun

penulis menemukan adanya penelitian sebelumnya yang terkait dengan judul penulis diatas, yaitu sebagai berikut :

1. Tesis atas nama Harmen Syarif, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, alumni Mahasiswa program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas tahun 2019 dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Dalam Hal Pemberi Kuasa Meninggal Dunia di Pekanbaru.” Adapun permasalahan yang diteliti yaitu :

- a. Bagaimana kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah?
- b. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia di Pekanbaru?
- c. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia?

2. Tesis atas nama Aprina Wardhani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, alumni Mahasiswa program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas Padang tahun 2019 dengan judul “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Mutlak.” Adapun permasalahan yang diteliti yaitu :

- a. Bagaimana proses perkara peralihan hak milik atas tanah berdasarkan kuasa mutlak?
- b. Bagaimana akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah berdasarkan kuasa mutlak?
- c. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap penggunaan kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah?

D. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Teori Keadilan

Jhon Rawls dalam bukunya *A Theory of Justice* yang telah diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo yang menjelaskan dua prinsip keadilan.³

“Pertama setiap orang mempunyai hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, seluas kebebasan yang sama bagi semua orang. Kedua, ketimpangan sosial dan ekonomi mesti diatur sedemikian rupa sehingga (a) dapat diharapkan memberi keuntungan semua orang, dan (b) semua posisi dan jabatan terbuka bagi semua orang.”

Artinya semua orang mempunyai hak dan kedudukan yang sama derajatnya dan tidak membedakan dalam bentuk apapun baik suku, agama, kelompok maupun golongan, serta mempunyai hak perlakuan yang adil dan tidak diskriminasi terhadap siapapun dan memberikan kebebasan setiap orang termasuk bebas untuk memiliki sesuatu yang dimilikinya yang perlu dilindungi dan diatur dalam aturan hukum yang jelas.

Selanjutnya John Rawls mengatakan setiap orang memiliki kehormatan yang berdasar pada keadilan sehingga seluruh masyarakat sekalipun tidak bisa membatalkan. Keadilan tidak membiarkan pengorbanan yang dipaksakan pada segelintir orang

³ Jhon Rawls, *A Theory of Justice*, Harvard University Press, Cambridge, Massachusetts, 1995, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, hlm 72

diperberat oleh sebagian besar keuntungan yang dinikmati banyak orang. Selanjutnya hak-hak yang dijamin oleh keadilan tidak tunduk pada tawar-menawar politik atau kalkulasi kepentingan sosial.⁴

Bila diperhatikan positivisme hukum, bahwa perintah merupakan tujuan utamanya. Positivisme hukum tidak menilai lebih rinci, apakah suatu perintah tersebut bersifat adil atau tidak. Di sisi lain, hukum alam, seperti yang diuraikan oleh Jhon Austin dalam teorinya berikut ini :

“Hukum itu sebagai *a command of the lawgiver* (perintah dari pembentuk undang-undang atau penguasa), yaitu hukum secara tegas dipisahkan dari moral dan keadilan tidak didasarkan pada penilaian baik-buruk.⁵

b. Teori Kemanfaatan

Pada dasarnya peraturan hukum yang mendatangkan kemanfaatan atau kegunaan hukum ialah untuk terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum, sebagaimana teori kemanfaatan yang dikembangkan oleh Jeremy Bentham, dimana manusia akan bertindak untuk mendapatkan kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan mengurangi penderitaan dan bagaimana menilai suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral atau dengan kata lain yang paling obyektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakn atau tindakan tertentu membaa manfaat.

⁴*Ibid*, hlm. 73.

⁵ Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hlm. 55.

Teori ini menghendaki bahwa pembuat kebijakan atau Undang-undang harus mempertimbangkan kemanfaatan bagi masyarakat dari aturan hukum yang diberlakukan, maka dari pada itu hukum itu dibuat untuk memberi rasa aman, manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, untuk menciptakan hal tersebut, pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus ditegakkan. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan didalam masyarakat.⁶

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum bermuara pada ketertiban secara sosial. Dalam kehidupan sosial, kepastian adalah menyamakan kedudukan subjek hukum dalam suatu perbuatan dan peristiwa hukum. Dalam paham positivisme, kepastian diberikan oleh negara sebagai pencipta hukum dalam bentuk Undang-Undang. Pelaksanaan kepastian dikonkretkan dalam bentuk lembaga yudikatif yang berwenang mengadili atau menjadi wasit yang memberikan kepastian bagi setiap subjek hukum.⁷

Menurut Van Apeldoorn kepastian hukum mempunyai 2 (dua) segi yaitu:⁸

- 1). Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak

⁶Soedikno Mevrtokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Cet. Ketiga, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm 145.

⁷Arif Subhan, *Analisa Hukum Praktek Pemindehan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Dalam Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, Tesis Magister Kenotariatan Program Pascasarjana, Universitas Andalas, Padang, 2018, hlm. 25.

⁸L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 82-83.

yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara.

- 2). Kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya adalah jaminan bahwa hukum dapat dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan.

Sementara itu Soedikno Mertokusumo, mengartikan kepastian (hukum) itu sebagai “perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.”⁹

Selain itu kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, didefinisikan sebagai kemungkinan-kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:¹⁰

- 1). Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- 2). Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3). Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4). Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- 5). Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Pada dasarnya teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, sebagaimana yang dituturkan oleh Utrecht, sebagai

⁹Soedikno Mertokusumo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 145.

¹⁰Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Revika Aditama, Bandung, 2006, hlm. 85.

berikut : ¹¹

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan;
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.¹² Namun kepastian hukum itu merupakan “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri).

Satjipto Rahardjo dalam bukunya memaparkan bahwa ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna dari suatu kepastian hukum, hal yang dimaksud adalah sebagai berikut :¹³

- 1). Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- 2). Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
- 3). Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
- 4). Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Ajaran hukum umum pada hakekatnya meneliti apa yang sama pada semua sistem hukum di waktu yang lampau dan sistem hukum

¹¹Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 158.

¹³Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, hlm. 135-136.

tersebut seharusnya tidak sama dari kurun waktu ke waktu yang telah berlangsung tersebut.¹⁴

Hukum memang pada hakikatnya adalah sesuatu yang bersifat abstrak, meskipun dalam manifestasinya bisa berwujud konkret. Oleh karenanya pertanyaan tentang apakah hukum itu senantiasa merupakan pertanyaan yang jawabannya tidak mungkin satu. Dengan kata lain, persepsi orang mengenai hukum itu beraneka ragam, tergantung dari sudut mana mereka memandangnya, dimana kalangan hakim akan memandang hukum itu dari sudut pandang mereka sebagai hakim, begitupun kalangan ilmuwan hukum akan memandang hukum itu dari sudut profesi keilmuan mereka, rakyat kecil akan memandang hukum dari sudut pandang mereka dan sebagainya.¹⁵

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (*multitafsir*) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidak pastian aturan dapat berbentuk pertentangan (*kontestasi*) norma, pengurangan (*reduksi*)

80. ¹⁴Soedikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2011, hlm.

¹⁵*Ibid.*

norma atau penyimpangan (*distorsi*) norma.¹⁶

Tujuan hukum yang mendekati kenyataannya adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Aliran *positivme* lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan aliran *funksionalisme* mengutamakan kemanfaatan hukum dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa lex, summa crux*", artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian meskipun keadilan bukan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substansif adalah keadilan.¹⁷

2. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kekeliruan dan perbedaan pengertian mengenai berbagai istilah yang dipergunakan dalam penelitian ini, maka dikemukakan beberapa kerangka konseptual yang berhubungan dengan judul yang dibahas, diantaranya:

a. Keabsahan

Dalam pengertian secara luas keadaan yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau penerimaan secara umum, atau pengakuan sosial, misalnya penerimaan atas seseorang kelompok, atau perilaku yang dianggap sesuai dengan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat.

b. Akta Jual Beli

AJB adalah salah satu akta autentik atau dokumen yang menjadi bukti sah peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB dibuat oleh pejabat

¹⁶Website <http://yancearizona.net/2019/02/17/apaitu-kepastian-hukum/>, (terakhir dikunjungi pada 17 Oktober 2020).

¹⁷ Dominikus Rato, *Loc., Cit.*

umum yang berwenang, yaitu PPAT yang diangkat oleh kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) Republik Indonesia.

c. Kuasa Mutlak

Pengertian kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur :

- a) Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b) Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.¹⁸

d. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 Angka 1 PP No. 37 Tahun 1998).

E. Metode Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis normatif*. Penelitian yuridis normatif adalah penelitian yang dilakukan atau ditujukan pada peraturan tertulis dan bahan-bahan hukum lainnya yang mana bersifat data sekunder yang ada diperpustakaan maupun jurnal hukum lainnya.¹⁹ Untuk melaksanakan metode yuridis normatif diperlukan langkah-langkah sebagai berikut:

¹⁸ Departemen Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*.

¹⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 13.

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, maksudnya adalah suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis suatu peraturan hukum, yaitu mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan peristiwa *hukum in concreto* itu sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang atau kontrak telah dilaksanakan sebagaimana mestinya atau tidak.

2. Pendekatan Masalah

Johnny Ibrahim dalam bukunya menyatakan bahwa nilai ilmiah suatu pembahasan dan pemecahan masalah terhadap *legal issue* yang diteliti sangat tergantung kepada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan.²⁰ Sesuai dengan tipe penelitian yang digunakan yaitu yuridis normatif maka pendekatan masalah yang dilakukan adalah:

a). Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan merupakan suatu hal yang mutlak dalam penelitian yuridis normatif, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian.²¹

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah

²⁰ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Kedua, Bayu Media Publishing, Malang, 2006, hlm. 299.

²¹ *Ibid*, hlm. 302.

semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.²²

b). Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan historis dilakukan dalam kerangka pelacakan sejarah lembaga hukum dari waktu ke waktu. Pendekatan ini sangat membantu peneliti untuk memahami filosofi dari aturan hukum dari waktu ke waktu. Disamping itu, melalui pendekatan demikian penelitian ini juga dapat memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum tersebut.²³ Penelitian normatif yang menggunakan pendekatan sejarah memungkinkan seorang peneliti untuk memahami hukum secara lebih mendalam tentang suatu pengaturan hukum tertentu sehingga dapat memperkecil kekeliruan, baik dalam pemahaman maupun penerapan suatu lembaga atau ketentuan hukum tertentu.²⁴

c). Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Berbeda dengan penelitian sosial²⁵, pendekatan kasus (*case approach*), dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.²⁶ Pendekatan kasus (*case approach*) tidak sama dengan studi kasus (*case study*).

Dalam pendekatan kasus beberapa kasus ditelaah untuk dijadikan

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Edisi Revisi) Kencana Prenada Group, Jakarta, 2013. hlm. 93.

²³ *Ibid*, hlm. 126.

²⁴ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 332.

²⁵ Marnasse Malo dan Sri Trisnongtias, *Metode Penelitian Masyarakat*, Pusat Antara Universitas Ilmu-Ilmu Sosial Universitas Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 19.

²⁶ Johnny Ibrahim, *Op., Cit*, hlm. 321.

referensi bagisuatu isu hukum. Sedangkan studi kasus (*case study*), adalah suatu studiterhadap kasus-kasus tertentu dilihat dari berbagai aspek hukum.²⁷

3. Jenis dan Sumber Data

Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :²⁸

a). Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang undangan yang terkait dengan objek penelitian.²⁹

b). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian ini.³⁰

c). Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tertier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus hukum, ensiklopedia, majalah, surat kabar, dan sebagainya.³¹

4. Teknik Pengumpulan Data

Semua data yang bermanfaat dalam penulisan ini diperoleh dengan cara studi dokumen atau bahan pustaka (*documentary study*), yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari bahan-bahan kepustakaan atau data tertulis, terutama yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas, dan wawancara dengan pakar atau

²⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.,Cit*, hlm. 94.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2006, hlm. 50.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op.,Cit*, hlm. 106.

³⁰ *Ibid*

³¹ *Ibid*

ahli yang mengetahui dan membidangi permasalahan yang penulis teliti untuk memperoleh penjelasan yang lebih dalam yang kemudian penulis menganalisis isi data tersebut.

5. Pengolahan Data dan Analisis Bahan Hukum

Adapun bahan hukum yang telah diperoleh dari penelitian studi kepustakaan, akan diolah dan dianalisis secara kualitatif, yakni analisa data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas, dan menuangkannya dalam bentuk kalimat-kalimat.³² Setelah dianalisis, penulis akan menjadikan hasil analisis tersebut menjadi suatu karya tulis berbentuk karya ilmiah berupa Tesis.

F. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun hasil penelitian sebagaimana diharapkan, maka penulis membuat kerangka sistematis dalam penulisan ini yang terdiri dari :

BAB I Pendahuluan

Bab ini adalah bagian pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II Konsep Umum Tentang Jual Beli, Kuasa dan Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Merupakan bab yang berisikan kajian-kajian teoritis yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya mengenai pengertian

³² Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Cetakan 15, Bumi Aksara, Jakarta, 2010, hlm. 83.

Jual Beli, Proses Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pengertian Kuasa, Jenis Kuasa, Berakhirnya Kuasa, Pengertian Kuasa Mutlak, Syarat Kuasa Mutlak.

**BAB III A. Tujuan Pembuatan Kuasa Mutlak Dalam Perkara Nomor :
16/Pdt.G/2016/Pn.Lbb**

Pada bab ini materi yang dibahas adalah hasil penelitian dan pembahasan tentang tujuan dibuatnya kuasa mutlak dalam Perkara Nomor : 16/PDT.G/2016/PN.Lbb.

**B. Keabsahan Akta Kuasa No.7 Tanggal 26 Nopember 2015,
Dalam Perkara Nomor : 16/pdt.g/2016/pn.lbb**

Pada bab ini materi yang dibahas adalah hasil penelitian dan pembahasan tentang analisa keabsahan Akta Kuasa No.7 tanggal 26 Nopember 2015, dalam perkara Nomor : 16/PDT.G/2016/PN.Lbb.

**C. Alasan Pengesahan Akta Jual Beli No. 228/2015, Tanggal
17 Desember 2015, Dalam Perkara Nomor :
16/PDT.G/2016/PN.Lbb**

Pada bab ini materi yang dibahas adalah hasil penelitian dan pembahasan tentang analisa Alasan Pengesahan Akta Jual Beli No. 228/2015, Tanggal 17 Desember 2015, oleh Majelis Hakim, setelah pemberi kuasa meninggal dunia, dalam Perkara Nomor : 16/PDT.G/2016/PN.Lbb

BAB VI Penutup

merupakan kesimpulan dari pembahasan serta saran-saran penulis