


## Analisis Perbuatan Melawan Hukum Penyalahgunaan Wewenang pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli dalam Suatu Kajian atas Unsur dan Akibat Hukumnya

<sup>a,\*</sup>Chelsia Yap, <sup>b</sup>Dewa Ayu Putri Sukadana, <sup>c</sup>Dewa Krisna Prasada, <sup>d</sup>Anak Agung Au Intan Puspawati

<sup>a,b,c,d</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional.

\*corresponding author, email: [chelsiayap17@gmail.com](mailto:chelsiayap17@gmail.com)

 <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.656>

ABSTRAK	ABSTRACT
<p>Sengketa peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum (PMH) menjadi isu krusial dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, terutama ketika melibatkan rekayasa administrasi formal melalui akta otentik. Penelitian ini menganalisis peran putusan pengadilan sebagai sarana litigasi untuk menguji keabsahan akta dan memulihkan hak korban. Studi ini berfokus pada Putusan Nomor 1161/Pdt.G/2024/PN Dps, yang menunjukkan penggunaan identitas palsu serta penerbitan Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli pada hari yang sama, sehingga bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakhadiran fisik Penggugat di luar negeri merupakan bukti material yang meniadakan keabsahan formal akta, membuktikan cacat kehendak, dan mengakibatkan sertifikat dinyatakan batal demi hukum. Putusan ini menegaskan bahwa substansi keadilan harus diutamakan dibanding legalitas administratif semu dalam praktik peralihan hak atas tanah.</p> <p><b>Kata kunci:</b> Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, Peralihan Hak Atas Tanah, Putusan Pengadilan.</p>	<p><i>Disputes over the transfer of land rights based on unlawful acts (tort) constitute a critical issue in Indonesia's land law system, particularly when they involve manipulation of formal administrative procedures through authentic deeds. This study examines the role of court decisions as a litigation mechanism to assess the validity of deeds and to restore the rights of injured parties. The research focuses on Decision Number 1161/Pdt.G/2024/PN Dps, which reveals the use of falsified identities and the issuance of a fraudulent Power of Attorney to Sell and a Deed of Sale on the same day, thereby contravening Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997. Employing a normative legal research method with statutory and case study approaches, this study finds that the plaintiff's physical absence abroad constituted material evidence that invalidated the formal authenticity of the deed, demonstrated defects of consent, and rendered the issued land certificate null and void. The decision affirms that substantive justice must prevail over illusory administrative legality in land transfer practices.</i></p> <p><b>Keywords:</b> Deed of Sale; Unlawful Act; Transfer of Land Rights; Court Decision.</p>

**Article History**  
Received: November 15, 2025 --- Revised: November 20-29 2025 --- Accepted: December 08, 2025

### 1. Pendahuluan

Kerangka hukum yang mengatur pertanahan di Indonesia dipengaruhi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

(UUPA), yang menjadi payung utama pengaturan hak atas tanah. UUPA secara definitif mengklasifikasikan jenis-jenis hak tersebut dalam pasal 16 ayat (1), di mana hak milik adalah hak yang paling utama dan terkuat (Sari, 2017). Selain kedudukan superior hak milik dipertegas dalam pasal 20 ayat (1) UUPA, sementara aspek subjek dan kemampuannya untuk dialihkan diatur dalam pasal 20 ayat (2) UUPA, yang mensyaratkan bahwa kepemilikan dan peralihan hak harus sejalan dengan ketetapan yang berlaku. Sifat dinamis tanah sebagai aset ekonomi membuat peralihan hak atas tanah melalui berbagai peristiwa hukum seperti jual-beli, hibah, atau warisan menjadi hal yang sering terjadi.

Proses peralihan hak ini memerlukan legalitas formal untuk menjamin kepastian hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) mewajibkan setiap peralihan hak harus diselenggarakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat (1). Dalam praktiknya, peralihan hak dapat dimulai dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), PPJB merupakan bentuk persetujuan dari kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan jual beli di hadapan PPAT (Andriyani et al., 2021). PPJB ini kemudian menjadi dasar untuk penerbitan Akta Jual Beli (AJB) yang otentik oleh PPAT, yang selanjutnya digunakan untuk mendaftarkan menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) di kantor pertanahan (Aprilia, 2025). Proses ini seharusnya menjamin akta PPAT lahir dari kehendak yang murni dan kehadiran fisik para pihak, atau menggunakan surat kuasa khusus untuk menjual jika pemilik berhalangan hadir.

Mekanisme hukum telah menciptakan kerangka yang kokoh, namun, tingginya angka sengketa pertanahan di Indonesia, khususnya yang melibatkan pemalsuan dokumen dan perubahan ilegal atas hak tanah, menunjukkan adanya celah hukum (Catur Ayu Ningtyas, 2023). Tindakan curang seperti ini, yang secara sengaja atau karena kelalaian serius menimbulkan kerugian pada pemilik hak yang sah, hal tersebut digolongkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Konsekuensi dan pertanggungjawaban atas PMH secara eksplisit diatur dalam pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). PMH merupakan tindakan yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut terhadap kerugian yang timbul (Aisha et al., 2024). Sehingga, sengketa peralihan hak atas tanah yang didasari perbuatan pemalsuan atau kecurangan wajib diselesaikan melalui mekanisme litigasi dengan mengajukan gugatan PMH, untuk membatalkan peralihan yang tidak sah dan memulihkan hak korban sesuai tuntutan kerugian.

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 secara *lex specialist* mewajibkan peralihan hak atas tanah dilakukan melalui AJB yang dibuat di hadapan PPAT sebagai upaya menjamin kepastian hukum, implementasi prosedur ini dalam praktik tidak selalu luput dari penyimpangan. Cacat substansial dalam proses otentikasi, khususnya yang disebabkan oleh tindakan melawan hukum, senantiasa mengancam validitas akta otentik (Afwin & Sirait, 2023). Apabila proses formal tersebut disusupi oleh unsur pemalsuan identitas dan kuasa menjual palsu, maka seluruh rangkaian perbuatan hukum tersebut terjerembab ke

dalam ranah PMH, sesuai delik yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Kondisi ini memaksa penyelesaian melalui jalur litigasi untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan.

Untuk menguji bagaimana prinsip-prinsip PMH dan kekuatan pembuktian akta otentik diuji di hadapan peradilan, penulis selanjutnya mengalihkan fokus pembahasan dari kerangka normatif ke ranah empiris. Salah satu contoh kasus yang merefleksikan secara paripurna kompleksitas dan tantangan pembuktian PMH dalam konteks peralihan hak adalah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1161/Pdt.G/2024/PN Dps. Putusan ini membawa pada diskursus mengenai interaksi antara formalitas akta dan kebenaran materiil, khususnya ketika tergugat secara terencana menggunakan kuasa menjual fiktif dan yang dibuat pada hari yang sama, sementara penggugat terbukti berada di luar negeri. Analisis terhadap putusan ini akan memperjelas peran hakim dalam membedah rekayasa hukum dan menegakkan *restitutio in integrum*.

Spesifikasi substansial dalam perkara tersebut yang melibatkan Alex Diftera (Penggugat) melawan I Nyoman Pasek (Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Turut Tergugat), terletak pada modus operandi yang melandasi peralihan hak atas tanah objek sengketa. Berbeda dengan dalam kajian sengketa pertanahan yang dominan membahas jual beli di bawah tangan atau wanprestasi (cidera janji), perkara *a quo* secara nyata menunjukkan adanya rekayasa hukum melalui jalur formal administrasi pertanahan.

Poros dalam perkara ini adalah antara pemalsuan identitas dan penerbitan Kuasa Menjual Palsu Nomor 15, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 20 Agustus 2019, yang kemudian dipergunakan sebagai dasar penerbitan AJB Nomor 142 Tanggal 08 Oktober 2021 di hadapan PPAT. Fakta bahwa kedua instrumen otentik tersebut diterbitkan pada hari yang sama mengindikasikan kuat adanya konspirasi sistematis yang bertujuan menciptakan legitimasi semu (seolah-olah sah) atas pengalihan hak milik penggugat atas tanah seluas 200 M<sup>2</sup> di Desa Dalung.

Ditinjau dari aspek hukum pembuktian, fakta kunci yang membuktikan *onrechtmatige daad* (Perbuatan Melawan Hukum/PMH) Tergugat adalah penemuan bahwa penggugat (pemilik hak yang sah) pada tanggal 20 Agustus 2019 sedang berada di luar wilayah yurisdiksi Republik Indonesia (luar negeri). Fakta de facto ini secara langsung membatalkan unsur kehendak bebas dan persetujuan dari pihak yang diwakili, yang merupakan syarat esensial sahnya perjanjian sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 angka 1 dan 2 KUH Perdata. Oleh karenanya, kuasa menjual maupun AJB yang terbit adalah cacat yuridis dan harus dinyatakan batal demi hukum.

Kajian putusan hakim dalam perkara ini menegaskan pentingnya penerapan Pasal 1365 KUH Perdata. Perbuatan tergugat yang menggunakan dokumen palsu untuk memperoleh hak atas tanah dengan melawan hukum telah memenuhi seluruh unsur PMH, yaitu “adanya perbuatan melanggar hukum, kesalahan pada tergugat, timbulnya kerugian materiil dan imateriil pada penggugat, serta adanya hubungan kausalitas antara perbuatan tergugat dan kerugian penggugat.” Konsekuensi logis dari dikabulkannya gugatan ini

adalah Hakim wajib memerintahkan pembatalan AJB dan sertifikat tanah yang telah beralih nama, serta menghukum turut tergugat (Kepala Kantor Pertanahan) untuk melaksanakan pembatalan administrasi tersebut demi memulihkan hak penggugat kepada keadaan semula (*restitutio in integrum*).

Mengacu pada uraian di atas, analisis ini berfokus mendalami bagaimana putusan litigasi mampu mengembalikan hak penggugat kepada keadaan semula (*restitutio in integrum*) serta memberikan kepastian hukum terhadap keabsahan akta otentik dalam praktik jual-beli tanah di Indonesia. Kajian ini spesifik tertarik untuk menganalisis putusan hakim terkait pembuktian perbuatan melawan hukum yang secara faktual terbukti melalui ketidakhadiran fisik penggugat. Konsekuensi logis dari dikabulkannya gugatan ini adalah hakim wajib memerintahkan pembatalan AJB dan sertifikat tanah yang telah beralih nama, serta menghukum turut tergugat (Kepala Kantor Pertanahan) untuk melaksanakan pembatalan administrasi tersebut. Putusan ini menjadi preseden penting dalam perlindungan hak atas tanah dari praktik kejahatan berkedok legalitas.

## **2. Metode**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode studi kasus yang bersifat deskriptif-analitis untuk menguji keabsahan perbuatan hukum dalam sengketa peralihan hak atas tanah, dengan fokus pada Putusan PN Denpasar Nomor 1161/Pdt.G/2024/PN Dps yang melibatkan rekayasa administrasi berupa pemalsuan identitas dan Kuasa Menjual dalam penerbitan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Data penelitian terdiri atas data primer berupa putusan pengadilan yang memuat fakta hukum, petitum, dan pertimbangan hakim, serta data sekunder berupa peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan, termasuk UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan KUH Perdata, khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1365. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan interpretasi hukum untuk mengkaji pembuktian perbuatan melawan hukum oleh hakim serta implikasi putusan terhadap pengembalian hak Penggugat (*restitutio in integrum*) dan kepastian hukum transaksi jual beli tanah di Indonesia.

## **3. Hasil & Pembahasan**

Kasus yang menjadi pokok perkara bermula ketika penggugat dan tergugat disebut telah membuat dua akta notariil pada tanggal 20 Agustus 2019 yaitu PPJB Nomor 14 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 15 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris I Ketut Senjaya S.H. Dalam akta tersebut disebutkan bahwa penggugat memberikan kuasa penuh kepada tergugat untuk menjual objek sengketa yaitu sebidang tanah, namun fakta hukum menunjukkan bahwa pada tanggal pembuatan kedua akta itu penggugat sebenarnya sedang berada di Australia sebagaimana dibuktikan dengan paspor dan dokumen imigrasi

Hal ini berarti penggugat tidak pernah hadir di hadapan notaris dan tidak pernah memberikan tanda tangan atau pernyataan kehendak secara langsung kepada pejabat yang berwenang sehingga keabsahan kedua akta tersebut menjadi diragukan baik secara formil

maupun materiil. Fakta ketidakhadiran ini menjadi titik awal yang sangat penting karena notaris hanya membuat akta otentik apabila para pihak hadir dan menandatangani langsung di hadapannya sebagaimana diatur pada Pasal 16 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa notaris berkewajiban membaca akta di hadapan para penghadap disaksikan oleh dua orang saksi dan ditandatangani pada saat yang bersamaan oleh para pihak penghadap saksi dan notaris. Ketentuan ini bersifat memaksa atau imperatif sehingga apabila tidak dipenuhi akta yang bersangkutan kehilangan sifat keotentikannya dan hanya mempunyai nilai pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 15 yang disebut dibuat pada tanggal 20 Agustus 2019 tidak memenuhi unsur formil sebagai akta otentik karena dibuat tanpa kehadiran pihak yang memberi kuasa Akta tersebut juga bertentangan dengan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang yang berwenang di tempat akta itu dibuat (Pramono, 2015). Ketika notaris membuat akta tanpa kehadiran pihak penghadap maka akta tersebut secara hukum telah kehilangan kekuatannya sebagai akta otentik dan tidak layak dijadikan dasar untuk perbuatan hukum selanjutnya.

Lebih jauh apabila dilihat dari aspek hukum perdata umum pemberian kuasa diatur dalam pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa merupakan kesepakatan di mana seseorang melimpahkan wewenang bagi seseorang agar menyelenggarakan suatu hal atas nama pemberi kuasa. Kemudian pasal 1795 KUH Perdata menyatakan bahwa pemberian kuasa tidak memindahkan kepemilikan atas barang yang dikuasakan. Sedangkan pasal 1813 KUH Perdata sampai pasal 1819 KUH Perdata mengatur tentang berakhirnya kuasa antara lain karena pemberian ditarik, karena penerima kuasa mengundurkan diri atau karena kuasa digunakan secara tidak sah. Berdasarkan ketentuan ini maka Akta Kuasa Menjual hanya melimpahkan kewenangan bagi pihak penerima kuasa untuk berbuat atas nama penggugat dalam menjual tanah kepada pihak ketiga bukan untuk membeli tanah tersebut atas nama dirinya sendiri.

Tindakan tergugat yang menggunakan kuasa menjual itu untuk membuat AJB antara dirinya sendiri sebagai pembeli serta penggugat sebagai penjual merupakan bentuk penyalahgunaan kuasa atau *misbruik van bevoegdheid* karena melampaui batas wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa. Dalam hukum perdata setiap tindakan yang melampaui kuasa secara otomatis tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum bagi pemberi kuasa Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya kecakapan untuk membuat suatu perikatan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sebagai dalam pertimbangan hakim, bahwa apabila salah satu unsur tersebut tidak dapat dipenuhi khususnya unsur kesepakatan maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Dalam perkara ini jelas tidak ada kesepakatan antara penggugat dan tergugat untuk melakukan jual beli tanah karena penggugat tidak pernah memberikan persetujuan atau tanda tangan yang sah. Oleh karena

itu baik PPJB ataupun akta kuasa menjual kehilangan kekuatan mengikat dan tidak dapat menjadi dasar hukum bagi lahirnya AJB

Berdasarkan kacamata hukum agraria dan pendaftaran tanah Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, artinya AJB memang merupakan syarat formil untuk melaksanakan balik nama sertifikat tetapi keberadaan AJB tidak dapat dilepaskan dari syarat materiil yaitu harus ada perbuatan hukum jual beli yang sah (Saranaung, 2017), apabila AJB dibuat berdasarkan akta yang cacat seperti akta kuasa menjual yang tidak sah maka peralihan hak yang didaftarkan ke kantor pertanahan menjadi cacat administrasi dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Oleh sebab itu SHM yang kemudian terbit atas nama tergugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat karena lahir dari perbuatan hukum yang tidak sah. tergugat menggunakan dokumen PPJB dan kuasa menjual sebagai “dokumen penunjang” untuk meyakinkan PPAT dan BPN bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli padahal keduanya hanyalah alat formal yang disusun untuk menutupi fakta bahwa penggugat tidak pernah memberikan izin menjual kepada dirinya sendiri. Dengan demikian AJB yang dibuat atas dasar kuasa tersebut bukanlah hasil dari kesepakatan dua pihak yang bebas dan cakap melainkan hasil dari manipulasi administratif yang menyalahi hukum perdata dan agraria

Keseluruhan rangkaian perbuatan tersebut tampak jelas bahwa tergugat telah melakukan perbuatan yang secara hukum memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain diwajibkan pihak yang karena salahnya memicu kerugian itu untuk menggantinya (Rizqy & Syahrizal, 2019). Penyalahgunaan kuasa yang dilakukan tergugat tidak sekedar merugikan secara materiil namun juga melanggar asas kepercayaan dalam hubungan hukum perdata, karena itu hakim dalam putusan ini telah tepat ketika menyatakan bahwa PPJB Nomor 14 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 15 tidak sah serta seluruh tindakan hukum yang bersumber darinya termasuk pembuatan AJB dan penerbitan SHM atas nama tergugat harus dibatalkan. Dengan demikian segala akibat hukum dari perbuatan tergugat dianggap tidak pernah ada dan kepemilikan tanah tetap berada pada penggugat sebagai pemilik yang sah.

Akta kuasa menjual pada hakikatnya merupakan akta otentik yang dibuat oleh seorang notaris atas dasar permintaan pemberi kuasa dengan tujuan memberikan wewenang terbatas kepada penerima kuasa agar dapat mewakili pemberi kuasa dalam melakukan tindakan hukum tertentu yaitu menjual aset yang menjadi milik pemberi kuasa kepada pihak ketiga menandatangani dokumen jual beli dan mengurus segala administrasi yang berkaitan dengan peralihan hak di kantor pertanahan atas nama pemberi kuasa (Kasri & Sumanto, 2019), sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kuasa kepada peneriman kuasa untuk menyelenggarakan suatu urusan atas namanya. Selanjutnya pasal 1795 KUHPerdata menegaskan bahwa pemberian kuasa tidak mengalihkan hak milik atas barang yang dikuasakan. Dimana

pemberian kuasa merupakan bentuk dari dua ketentuan yang dapat dipahami bahwa tujuan utama dari pembuatan akta kuasa menjual bukanlah untuk mengalihkan kepemilikan aset kepada penerima kuasa melainkan semata-mata untuk mempermudah proses transaksi jual beli dengan pihak lain dengan cara memberikan kewenangan bertindak kepada penerima kuasa atas nama pemberi kuasa. Pada prinsipnya, pemberian kuasa dibuat untuk memenuhi kepentingan pihak yang memberi kuasa. Namun, dalam praktik terdapat keadaan di mana pelaksanaan kuasa justru berorientasi pada kepentingan pihak penerima kuasa (Andryawan et al., 2024).

Berdasarkan kasus yang sedang dianalisis yaitu antara penggugat yang pada saat pembuatan akta berada di Australia dan tergugat yang kemudian menggunakan dokumen tersebut di Indonesia fungsi akta kuasa menjual justru diselewengkan dari maksud aslinya Tergugat pada tanggal 20 Agustus 2019 telah membuat dua akta secara bersamaan yaitu Akta Perjanjian PPJB Nomor 14 dan Akta kuasa menjual Nomor 15 keduanya dibuat di hadapan Notaris I Ketut Senjaya S.H. Dengan dua dokumen ini tergugat menciptakan situasi seolah-olah telah terjadi kesepakatan jual beli antara dirinya dan penggugat padahal yang sebenarnya terjadi hanyalah perjanjian pendahuluan dan pemberian kuasa yang belum menimbulkan peralihan hak kepemilikan tergugat kemudian menggunakan akta kuasa menjual tersebut untuk bertindak sebagai penjual atas nama penggugat sekaligus bertindak sebagai pembeli atas nama dirinya sendiri ketika membuat AJB di hadapan PPAT dan dengan AJB itu tergugat kemudian mengajukan balik nama ke kantor pertanahan sehingga terbit SHM atas nama dirinya sendiri padahal berdasarkan hukum perdata penerima kuasa tidak boleh bertindak untuk dirinya sendiri kecuali dengan izin eksplisit dari pemberi kuasa.

Perbuatan tergugat ini jelas merupakan penyalahgunaan kewenangan karena isi kuasa menjual hanya memberikan wewenang untuk menjual kepada pihak lain bukan untuk membeli atau mengalihkan kepada dirinya sendiri. Dalam konteks ini pasal 1813 sampai pasal 1819 KUHPperdata menegaskan bahwa kuasa berakhir atau batal apabila digunakan di luar batas kewenangan atau disalahgunakan. Sedangkan di sisi lain, pasal 1320 KUHPperdata mengatur bahwa tanpa adanya kesepakatan nyata antara dua pihak yang berbeda yaitu penjual dan pembeli maka perjanjian jual beli menjadi batal demi hukum, hal ini diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1799 K/Pdt/2010 yang menyatakan bahwa akta kuasa menjual tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak kepada penerima kuasa sendiri dan tindakan demikian merupakan penyalahgunaan kuasa. Dengan demikian tindakan tergugat yang menggunakan akta kuasa menjual untuk membuat AJB atas nama dirinya sendiri tidak memiliki dasar hukum yang sah karena tidak ada kehendak nyata dari penggugat untuk melakukan peralihan hak kepada penerima kuasa tersebut.

Pertanyaan yang muncul kemudian adalah bagaimana mungkin dokumen tersebut dapat “naik” ke tingkat pembuatan AJB dan mengakibatkan terbitnya SHM atas nama tergugat. Sehingga dalam hal ini, terletak pada sifat administratif dari proses pertanahan di mana PPAT dan Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan dokumen secara formil tanpa

menilai hubungan materiil di baliknya (Sanger, 2021). Ketika tergugat membawa PPJB sebagai janji jual beli dan akta kuasa menjual sebagai dasar kewenangan serta identitas lengkap maka secara administratif PPAT beranggapan bahwa penerima kuasa memang sah bertindak atas nama pemilik tanah sehingga AJB pun dibuat. Padahal secara substansi hukum AJB tersebut tidak sah karena tidak ada kesepakatan nyata dari pemilik tanah. Kuasa digunakan di luar batas kewenangan dan terjadi benturan kepentingan atau *conflict of interest* di mana orang yang seharusnya menjual atas nama orang lain justru menjual kepada dirinya sendiri.

Konstruksi hukum yang demikian menjadikan posisi akta kuasa menjual dalam kasus ini menjadi alat formal yang disalahgunakan. Pada tahap pembuatan akta kuasa tersebut seharusnya berfungsi sebagai dasar formal agar tergugat dapat menjual tanah atas nama penggugat namun ketika digunakan justru dipakai untuk menjual tanah kepada dirinya sendiri sehingga menjadi bentuk penyalahgunaan kuasa atau *misbruik van bevoegdheid* akibatnya akta kuasa menjual berubah fungsi menjadi alat rekayasa administratif yang digunakan untuk memindahkan hak atas tanah ke nama tergugat sehingga akta tersebut menjadi cacat hukum dan setiap perbuatan hukum yang lahir darinya termasuk AJB dan SHM menjadi batal demi hukum.

Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar telah menilai secara tepat bahwa akta PPJB Nomor 14 dan akta kuasa menjual Nomor 15 dibuat seolah-olah menunjukkan adanya kesepakatan jual beli antara penggugat dan tergugat padahal kenyataannya kedua akta tersebut hanya merupakan perjanjian pendahuluan dan pemberian kuasa tanpa adanya kesepakatan nyata untuk jual beli yang sah. Oleh karena itu hakim menyimpulkan bahwa kedua akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah AJB yang lahir dari kedua akta tersebut tidak sah dan penerbitan SHM atas nama tergugat cacat hukum sehingga akta kuasa menjual dalam perkara ini bukanlah bukti sah transaksi jual beli melainkan alat penyalahgunaan kuasa yang digunakan tergugat untuk merebut hak milik orang lain.

#### **4. Penutup**

Peran akta kuasa menjual dalam perkara ini hanyalah sebagai dokumen formal yang disalahgunakan. Secara hukum akta tersebut tidak memberikan hak kepada tergugat untuk membeli atau memiliki tanah melainkan hanya untuk menjual atas nama penggugat kepada pihak lain. Karena tergugat menggunakan akta itu untuk menjual kepada dirinya sendiri dan membuat AJB atas nama dirinya maka tindakannya termasuk kategori penyalahgunaan kuasa. Putusan hakim yang menyatakan bahwa akta kuasa tersebut tidak sah secara formil karena penggugat sedang berada di Australia serta menilai penggunaannya yang menyimpang dari maksud pemberian kuasa dan menyatakan AJB serta SHM yang lahir darinya tidak memiliki kekuatan hukum adalah putusan yang benar dan sejalan dengan prinsip keabsahan perjanjian serta asas kepercayaan dalam hukum perdata. Oleh karena itu dalam perkara ini akta kuasa menjual berperan bukan sebagai dasar sah peralihan hak melainkan sebagai alat administratif yang disalahgunakan oleh tergugat untuk melakukan

jual beli dengan dirinya sendiri sehingga pembatalan akta tersebut oleh hakim merupakan tindakan yang tepat dan sesuai dengan asas batas kewenangan dalam pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam KUHPerdota.

### Referensi

- Afwin, P., & Sirait, R. M. (2023). Pertanggungjawaban Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.BNA). *JKPI: Jurnal Konseling Pendidikan Islam*, 4(2).
- Aisha, A. S., Aminar, A. J., Pratiwi, Y. D., & Sulastri. (2024). Analisis Kasus Perbuatan Melawan Hukum dan Putusannya Dalam Hukum Perikatan. *Cendekia: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(2).
- Andriyani, S., Wahyuningsih, W., & Rahman, A. (2021). Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 2(1).
- Andryawan, N, S. R. S., Arnold, & Widiyanto, A. P. (2024). Akibat Hukum Penyalahgunaan Surat Kuasa Melampaui Kewenangan yang Diberikan Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia (Putusan Pengadilan Cirebon Nomor 104/PDT.G/2012/PN.Cbn). *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 7(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.38035/rrj.v7i1>
- Aprilia, M. (2025). Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Didaftarkan Ke Bdana Pertanahan Nasional. *Jurnal Kertha Semaya*, 13(10).
- Catur Ayu Ningtyas, D. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, 3(1), hlm.28. <https://doi.org/https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.698>
- Kasri, O. I., & Sumanto, L. (2019). Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Di Dalam Praktek Jual Beli Tanah. *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*, 1(2).
- Pramono, D. (2015). Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia. *Lex Jurnalica*, 12(3).
- Rizqy, F., & Syahrizal. (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 3(2).
- Sanger, V. (2021). Analisis Yuridis Terhadap Pengsertifikatan Tanah Yang dikuasai Negara Menjadi Tanah Hak Milik (Di Kecamatan Langowan Barat). *Lex Privatum*, 9(2).
- Saranaung, F. M. (2017). Peralihan HHak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Crimen*, 7(1).
- Sari, I. (2017). Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). *JURNAL MITRA MANAJEMEN*, 9(1).