



SKRIPSI

PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KEPADA WARGA NEGARA ASING MELALUI  
SURAT KUASA UNTUK MENJUAL  
(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 980 K/PDT/2002)

DIAJUKAN OLEH:

NAMA : METTY KUSMAYANTIE  
NPM : 0504007172

PROGRAM KEKHUSUSAN I  
HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT

DIAJUKAN GUNA MEMENUHI SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA  
HUKUM PADA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS INDONESIA

2008

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Metty Kusmayantie  
NPM : 0504007172  
Program Kekhususan : I  
Judul Skripsi : Pengalihan Hak atas Tanah kepada  
Warga Negara Asing Melalui Surat  
Kuasa untuk Menjual (Analisis Putusan  
Mahkamah Agung RI Nomor 980  
K/Pdt/2002)

Pembimbing I

Pembimbing II

Suharnoko, S.H, M.LI

Akhmad Budi Cahyono, S.H, M.H

Menyetujui,

Ketua Bidang Hukum Keperdataan

Dr. Rosa Agustina, S.H, M.H

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji dan syukur penulis panjatkan pada Allah SWT atas limpahan rahmat, rezeki, hidayah dan pertolongan-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul Pengalihan Hak atas Tanah Kepada Warga Negara Asing Melalui Surat Kuasa untuk Menjual (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 980 K/Pdt/2002) dengan baik dan tepat pada waktunya. Skripsi ini dibuat sebagai respon maraknya penggunaan surat kuasa sebagai pemindahan hak atas tanah secara terselubung.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik bantuan moril maupun materil. Adapun ucapan terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Kedua orang tua Penulis, Ayahanda E. Kusnadi Hendrajadi dan Ibunda Ecin Kuraesin atas bimbingan, kesabaran, dorongan dan kasih sayang yang diberikan kepada Penulis.
2. Teh Yeti dan A Wawan meskipun jauh di seberang laut namun selalu memacu semangat dan mengontrol kemajuan skripsiku. Adikku Metta (*Semoga bisa segera menyusulku*)

dan keponakanku Azfa yang selalu membuatku tertawa. (*Bi Ade kangen banget sama Azfa*).

3. Bapak Suharnoko, S.H., M.LI, selaku Pembimbing I yang telah memberi bimbingan, masukan dan saran serta meluangkan waktu bagi Penulis selama penulisan skripsi ini.
4. Bapak Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. selaku Pembimbing II yang telah memberi bimbingan, masukan dan saran serta meluangkan waktu bagi Penulis selama penulisan skripsi ini.
5. Ibu Dr. Rosa Agustina S.H., M.H. selaku Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan.
6. Bapak Topo Santoso S.H., M.H. selaku Penasehat Akademis yang telah membantu Penulis dalam bidang akademis.
7. Dekanat dan staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
8. Seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, khususnya Pak Rifa'i di Biro Pendidikan, Mba Vivi di Bagian Penerbit, dan Mba Tuti di Mahalum terima kasih atas bantuan dan dukungannya.
9. Keluarga Besar Muhyidin dan N. Dardja di Ciamis, Medan, Bandung, Bogor, Banjar dan Bekasi.

10. Guru yang telah membimbing dan mendidik Penulis selama menuntut ilmu di SDN Majalengka Kulon V, SLTPN 3 Majalengka, dan SMAN 1 Majalengka khususnya Bu Susi, Bu Ema, Bu Dede, Bu Tati dan Pak Eka. Terima kasih telah membuka pikiranku dan mendorongku untuk maju.
11. Sahabat-sahabat Penulis: Dera, Dadan, Meli, Ucu, Opan, Desi Eria, Asri, Santi, Ela, Heni dan Kang Ade atas gangguan, pengertian, dukungan, doa, diskusi dan nasihat-nasihat penggungah semangat.
12. Sahabat yang kutemukan di FH: Ade, Dita, Iin, Lia, Sekar, Tina, Vara, Yuni, Amel. Terima kasih atas kesabaran, pengertian, bantuan, dorongan dan cerita-cerita yang selalu seru. (*Semoga persahabatan kita tetap berlanjut sampai akhir hayat*).
13. Yayasan Karya Salemba Empat, khususnya Bang Hengky dan Bang Budy atas kepercayaan, dukungan materil dan moril serta kesempatan yang diberikan kepada Penulis.
14. Teman-teman di Serambi FHUI khususnya Mba Amel, Mba Ayu, Mba Riri, Mba Raras, Mba Krisma, Mba Charolinda, Siti, Uke, Icha dan Ulhe.
15. Teman-teman di HMB KSE: Arlyne (FE'05), Bayu (FT'04), Bogie (FT'04), Dame (FH'04), Jesuit (FT'05), Imam (FT'05), Mayang (FKM'06), Rizqy (FMIPA'06), dan Yudha

- (FE'05). (*Senang sekali bisa mengenal kalian. Sayang sekali acara kita tertunda dan kini tak tahu kabarnya*).
16. Teman-teman A3 Asrama Mahasiswa Universitas Indonesia, Mba Marni dan teman-teman di Wisma Yuri Pondok Cina.
17. Sahabatku Majalengka'ers di Depok. Ami (Kimia'04), Teh Engkom (Apoteker'07), Nina (Gunadarma'04), Tiara (FISIP'04), A Wahyu (FT'03), A Lili (FT'02) dan A Iman (FKM'03). (*Senang sekali ada orang yang bisa kuajak bicara dengan Basa Sunda. Akhirnya aku menyusul kalian wisuda. Ayeuna giliran Metty nu nraktir*).
18. Angkatan 2004 Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu. (*Karena kita adalah satu. Apa kabar buku angkatan??*).
19. Teman-teman di *Friendster* dan teman-teman di manapun berada. Jika tak dapat menemukan namamu di sini bukan berarti kau terlupakan, karena kalian selalu berarti.
- Harapan Penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Pembaca dan berguna bagi perkembangan ilmu hukum selanjutnya.

Depok, Juni 2008

Metty Kusmayantie

## ABSTRAK

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu jenis pemberian kuasa. Karena pemberian kuasa adalah suatu perjanjian maka pemberian kuasa untuk menjual pun merupakan suatu perjanjian. Agar pemberian kuasa untuk menjual tersebut sah maka pemberian kuasa untuk menjual harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Dalam perkembangannya, pemberian kuasa sering dilakukan dengan ketentuan tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga atau lebih sering disebut sebagai kuasa mutlak. Kuasa mutlak ini menyimpangi tujuan pemberian kuasa itu sendiri yaitu melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan menggunakan metode penelitian normatif dan penelitian kepustakaan, Penulis menyoroti permasalahan kuasa untuk menjual sebagai kuasa mutlak dan implikasinya terhadap penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 980 K/Pdt/2002, seorang Warga Negara Indonesia memberikan kuasa untuk menjual atas tanah hak milik kepada seorang Warga Negara Asing dan kuasa tersebut tergolong kuasa mutlak menurut Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kuasa tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal. Hal tertentu dalam pemberian kuasa adalah melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan diberikannya kuasa untuk menjual yang bersifat mutlak, penerima kuasa berwenang penuh atas tanah sehingga ia tidak perlu mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pemberi kuasa dan bertindak seolah-olah pemilik sah atas tanah. Sebab yang halal juga tidak terpenuhi karena pemberian kuasa tersebut mengakibatkan pemindahan tanah hak milik kepada Warga Negara Asing secara tidak langsung atau terselubung yang dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Menurut Pasal 1335 KUHPerdara kuasa untuk menjual tersebut juga tidak memiliki kekuatan karena dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang.

## DAFTAR ISI

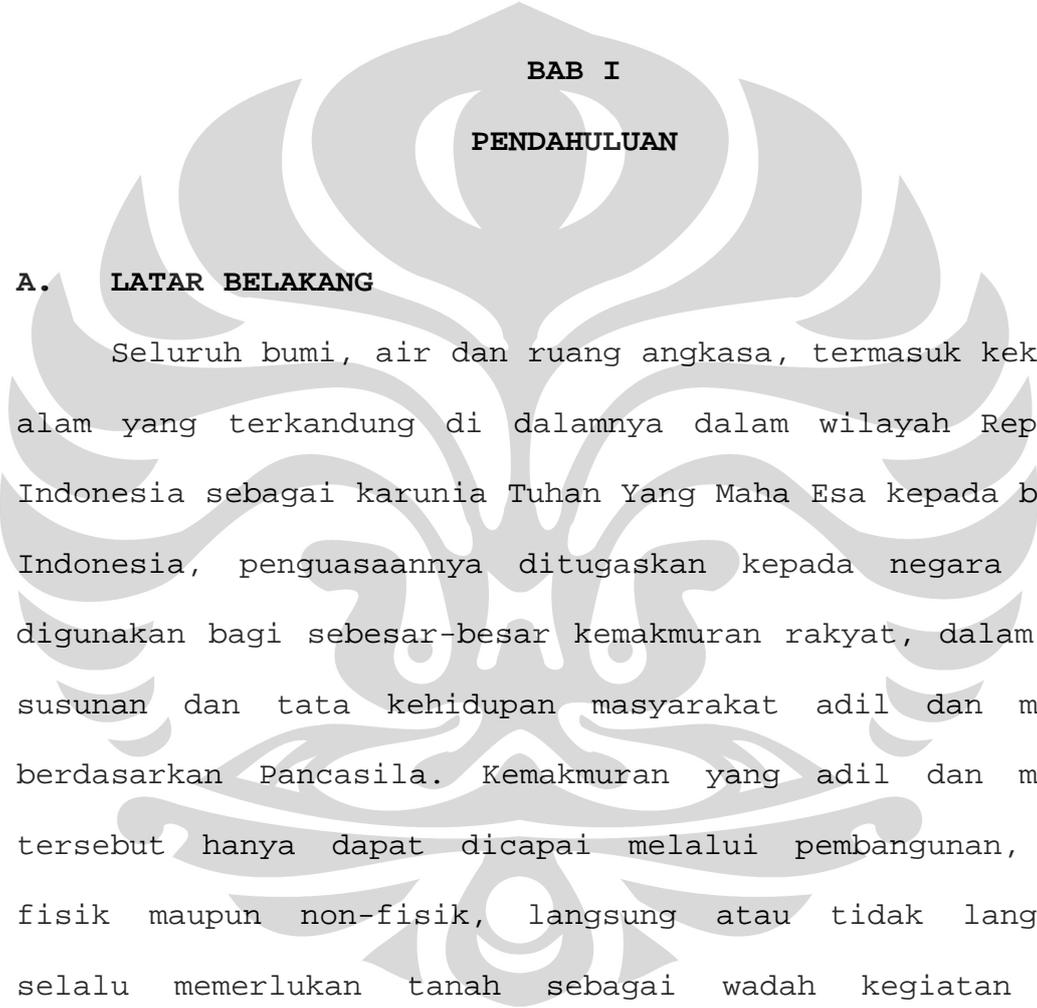
Kata Pengantar	i	
Abstraksi	iv	
Daftar Isi	v	
Bab I	Pendahuluan	
	A. Latar Belakang	1
	B. Pokok Permasalahan	8
	C. Tujuan Penelitian	8
	D. Kerangka Konseptual	9
	E. Metode Penelitian	12
	F. Sistematika Penulisan	14
Bab II	Tinjauan Umum Pengaturan Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia	17
	A. Jenis Hak atas Tanah	17
	1. Hak Milik	17
	2. Hak Guna Bangunan	19
	3. Hak Guna Usaha	21
	4. Hak Pakai	22
	5. Hak Pengelolaan	24
	6. Hak Sewa untuk Bangunan	27
	B. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah oleh WNA di Indonesia	28
	C. Hak atas Tanah yang Dapat Dimiliki oleh WNA	30
	D. Persyaratan WNA sebagai Pemegang Hak atas Tanah	32

Bab III	Bab III Tinjauan Hukum Perjanjian	
	A. Perjanjian Pada Umumnya	35
	1. Pengertian	35
	2. Asas-Asas Hukum Perjanjian	37
	3. Syarat Sahnya Perjanjian	51
	4. Berakhirnya Perjanjian	64
	B. Perjanjian Pemberian Kuasa	
	1. Pengertian	71
	2. Jenis Pemberian Kuasa	73
	3. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa	78
	4. Berakhirnya Pemberian Kuasa	80
	C. Perjanjian Kuasa untuk Menjual	
	1. Pengertian	89
	2. Dasar Hukum	90
	3. Unsur Kuasa untuk Menjual	91
Bab IV	Pengalihan Hak atas Tanah Kepada Warga Negara Asing Melalui Surat Kuasa untuk Menjual (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 980 K/Pdt/2002)	94
	A. Kasus Posisi	103
	B. Gugatan Penggugat	105
	C. Jawaban Tergugat	107
	D. Putusan pengadilan Negeri Singaraja dan Pengadilan Tinggi Negeri Denpasar	110
	E. Tingkat Kasasi	111
	F. Putusan dan Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung	116

G. Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 117  
980 K/Pdt/2002

Bab V	Penutup	
	A. Kesimpulan	129
	B. Saran	133
Daftar Pustaka		134
Lampiran		





**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**A. LATAR BELAKANG**

Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, penguasaannya ditugaskan kepada negara untuk digunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam tata susunan dan tata kehidupan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Kemakmuran yang adil dan merata tersebut hanya dapat dicapai melalui pembangunan, baik fisik maupun non-fisik, langsung atau tidak langsung, selalu memerlukan tanah sebagai wadah kegiatan yang dilakukan.<sup>1</sup> Kebutuhan akan tanah untuk pemukiman, industri,

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono (a), "Berbagai Prosedur Memperoleh Tanah untuk Pembangunan," (Makalah disampaikan pada Seminar Hukum Kenegaraan Republik Indonesia: Teori, Tatanan, Terapan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 5 dan 6 Desember 1991).

pertanian, perkebunan dan proyek-proyek pembangunan terus meningkat padahal jumlah tanah terbatas.

Tanah di Indonesia dapat dikuasai melalui berbagai hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan. Hak atas tanah tersebut diberikan dengan melihat status calon pemegang hak atas tanah dan peruntukannya. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>2</sup> Dengan Hak Guna Bangunan, orang dapat mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri.<sup>3</sup> Hak pakai memberikan wewenang untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.<sup>4</sup> Berbeda dengan hak-hak atas tanah lain yang jangka waktu pemilikannya terbatas, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah<sup>5</sup> yang penguasaannya tidak dibatasi waktu.

---

<sup>2</sup> Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 28 ayat (1).

<sup>3</sup> *Ibid*, Pasal 35 ayat (1).

<sup>4</sup> *Ibid*, Pasal 41 ayat (1).

<sup>5</sup> *Ibid*, Pasal 20 ayat (1).

Setiap negara selalu berusaha meningkatkan pembangunan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya. Usaha ke arah tersebut dilakukan dengan berbagai cara yang berbeda antara satu negara dengan negara lainnya. Salah satu usaha yang selalu dilakukan oleh negara adalah menarik sebanyak mungkin investasi asing masuk ke negaranya.<sup>6</sup> Investasi asing merupakan salah satu sumber pendapatan negara dan memegang peranan besar dalam perekonomian Indonesia. Untuk merangsang minat investor asing menanamkan modalnya di Indonesia, pemerintah memberikan berbagai fasilitas dan kemudahan pelayanan dan/atau perizinan dan salah satunya adalah tanah.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Camelia Malik, "Jaminan Kepastian Hukum dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia," *Jurnal Hukum Bisnis*, vol. 26, no. 4, 2007: 15.

<sup>7</sup> Indonesia (b), *Undang-Undang Tentang Penanaman Modal*, UU No. 25, LN No. 67 Tahun 2007, TLN No. 4724. Pasal 18 ayat (3) menyatakan bahwa fasilitas yang diberikan kepada penanaman modal dapat berupa: a) pajak penghasilan melalui pengurangan penghasilan neto sampai tingkat tertentu terhadap jumlah penanaman modal yang dilakukan dalam waktu tertentu; b) pembebasan atau keringanan bea masuk atas impor barang modal, mesin, atau peralatan untuk keperluan produksi yang belum dapat diproduksi di dalam negeri; c) pembebasan atau keringanan bea masuk bahan baku atau bahan penolong untuk keperluan produksi untuk jangka waktu tertentu dan persyaratan tertentu; d) pembebasan atau penangguhan Pajak Pertambahan Nilai atas impor barang modal atau mesin atau peralatan untuk keperluan produksi di dalam negeri selama jangka waktu tertentu; e) penyusutan atau amortisasi yang dipercepat; dan f) keringanan Pajak Bumi dan Bangunan, khususnya untuk bidang usaha tertentu, pada wilayah atau daerah atau kawasan tertentu. Pasal 21 menyatakan bahwa kemudahan pelayanan dan/atau perizinan yang diberikan

Untuk mengakomodir kebutuhan tersebut, pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dan PP Nomor 41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia walaupun berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah diatur bahwa orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai (HP) dan hak sewa untuk bangunan.<sup>8</sup>

Menurut PP 40 tahun 1996, orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai.<sup>9</sup> Dalam PP Nomor 41 tahun 1996, orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas tanah hak pakai atas tanah negara dan yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan

---

adalah dalam memperoleh a) hak atas tanah, b) fasilitas pelayanan keimigrasian, dan c) fasilitas perizinan impor.

<sup>8</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 42 dan Pasal 45.

<sup>9</sup> Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN No. 58, Tahun 1996, TLN 3643, Pasal 39.

pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara.<sup>10</sup>

Dalam praktik, minat orang asing untuk memiliki tanah (tanpa atau beserta bangunan) yang berstatus Hak Milik (HM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) ditempuh melalui cara-cara yang sejatinya merupakan penyelundupan hukum. Walaupun terdapat berbagai varian dalam perjanjian berkenaan dengan penguasaan tanah oleh WNA, tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya terdiri dari:<sup>11</sup>

1. Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (PTT atau *Land Agreement*) dan Surat Kuasa;
2. Perjanjian Opsi;
3. Perjanjian Sewa Menyewa (*Lease Agreement*);
4. Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*);
5. Hibah Wasiat; dan
6. Surat Pernyataan Ahli Waris.

---

<sup>10</sup> Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, PP No. 41 Tahun 1996, LN No. 56 Tahun 1996, TLN No. 3644, Pasal 2.

<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono (a), *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hal. 14.

Buku III KUHPerdota mengenai perjanjian menganut sistem terbuka dan sifatnya adalah sebagai hukum pelengkap (*aanvullend recht*). Sistem terbuka adalah suatu sistem dalam Buku III KUHPerdota dimana dimungkinkan bagi para pihak untuk membuat dan memperjanjikan hak-hak baru yang tidak diatur dalam Buku III KUHPerdota.<sup>12</sup> Bila disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdota, Buku III KUHPerdota ini menganut asas kebebasan berkontrak. Terhadap kebebasan berkontrak tersebut hanya dikenal pembatasan dalam pasal 1337 KUHPerdota, yaitu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang.<sup>13</sup>

Dalam kaitannya dengan hukum agraria, telah dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.<sup>14</sup> Kuasa mutlak yang dimaksud oleh Instruksi tersebut adalah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan yang memberikan kewenangan kepada

---

<sup>12</sup> Sri Soesilawati Mahdi, *et. al.*, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, (Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005), hal. 136-137.

<sup>13</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 360.

<sup>14</sup> Departemen Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*, Inmendagri No. 14, Tahun 1982.

penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Bila dilihat dari sifat terbuka Buku III KUHPerdara, dibuatnya perjanjian antara WNA dan WNI mengenai tanah yang telah disebutkan sebelumnya adalah diperbolehkan asalkan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam hal ini ternyata perjanjian-perjanjian yang telah disebutkan sebelumnya antara WNA dan WNI tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu mengenai hal tertentu dan sebab yang halal<sup>15</sup> karena perjanjian tersebut melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Putusan yang dianalisis dalam skripsi ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 980 K/Pdt/2002 yaitu tentang pembatalan surat kuasa untuk menjual yang diberikan oleh seorang warga negara Indonesia (WNI) kepada seorang WNA atas tanah hak milik di Indonesia. Surat kuasa untuk menjual tersebut dikategorikan ke dalam surat kuasa mutlak karena isinya menyatakan bahwa kuasa ini tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan, dan tidak dapat berakhir

---

<sup>15</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. ke-34, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2004), Pasal 1320.

karena apapun juga merupakan sifat kuasa mutlak. Surat kuasa tersebut melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

#### **B. POKOK PERMASALAHAN**

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang sebelumnya, maka beberapa pokok permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia?
2. Bagaimana implikasi surat kuasa untuk menjual sebagai dasar penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing?
3. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim mengenai surat kuasa untuk menjual sebagai dasar untuk mengalihkan hak atas tanah dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 980 K/PDT/2002?

#### **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian ini dibagi menjadi dua, yaitu tujuan penelitian secara umum dan secara khusus. Adapun tujuannya adalah sebagai berikut.

## **1. Tujuan Umum**

Tujuan umum penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran mengenai perjanjian yang dapat mengalihkan hak atas tanah kepada WNA. Hal ini untuk mengantisipasi perkembangan perjanjian yang dilakukan masyarakat.

## **2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan khusus penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Mengetahui bagaimana pengaturan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia.
2. Mengetahui implikasi surat kuasa untuk menjual dalam kaitannya dengan penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing.
3. Mengetahui apakah yang menjadi pertimbangan hukum majelis hakim mengenai surat kuasa untuk menjual dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 980 K/PDT/2002.

## **D. KERANGKA KONSEPSIONAL**

Suatu kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang

ingin atau akan diteliti.<sup>16</sup> Dalam penulisan skripsi ini diperlukan definisi dari istilah yang berkaitan dengan penulisan tersebut, yaitu sebagai berikut.

#### 1. Kedudukan Berkuasa

Menurut Pasal 529 KUHPerdara, yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah, kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu.

#### 2. Orang Asing

Menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian, orang asing adalah orang bukan Warga Negara Indonesia.<sup>17</sup>

#### 3. Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Prof. R. Subekti mengartikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. ke-3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 132.

<sup>17</sup> Indonesia (e), *Undang-Undang Tentang Keimigrasian*, UU No. 9 Tahun 1992, LN No. 33 Tahun 1992, TLN No. 3474. Pasal 1 angka 6.

atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>18</sup>

#### 4. Pemberian Kuasa

Menurut pasal 1792 KUHPerdata, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

#### 5. Kuasa Untuk Menjual

Kuasa untuk menjual berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak WNI (pemberi kuasa) kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau memindahkan tanah HM dan bangunan.<sup>19</sup>

#### 6. Surat Kuasa Mutlak

Menurut Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, surat kuasa mutlak adalah surat pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> R. Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, cet. ke-20, (Jakarta: PT Intermedia, 2004), hal. 1.

<sup>19</sup> Sumardjono (a), *op. cit.*, hal. 15.

## **E. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yang berdasarkan studi kepustakaan, artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum. Oleh karena itu data yang digunakan adalah data yang diperoleh melalui studi dokumen dan/atau wawancara terhadap narasumber.

Berkaitan dengan data yang digunakan, maka bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.<sup>21</sup> Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 9 tahun 1992 tentang Keimigrasian, Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun

---

<sup>20</sup> Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Pasal 39 ayat (1).

<sup>21</sup> Soekanto, *op. cit.*, hal. 52.

1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 110-2871 tentang Pemilikan RUMah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Kepemilikan Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.<sup>22</sup> Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku, skripsi, tesis, makalah, dan artikel dari internet. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.<sup>23</sup> Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus istilah hukum agraria Indonesia dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

<sup>23</sup> *Ibid.*

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala,<sup>24</sup> dalam hal ini adalah menggambarkan mengenai penguasaan tanah oleh WNA melalui kuasa untuk menjual. Penelitian ini juga merupakan penelitian yang dilakukan secara mono-disipliner, artinya penelitian ini hanya didasarkan pada satu disiplin ilmu,<sup>25</sup> yaitu ilmu hukum. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif.

#### **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sistematika penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab yaitu:

Bab pertama berjudul pendahuluan, yang berisi latar belakang, pokok permasalahan yang akan dikaji, tujuan penelitian, kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

---

<sup>24</sup> Sri Mamudji, *et. al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal 4.

<sup>25</sup> *Ibid*, hal. 5.

Bab kedua berisi pembahasan mengenai tinjauan umum pengaturan kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia. Dalam bab ini terdapat sub-bab yang membahas mengenai dasar hukum kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia, jenis hak atas tanah, persyaratan WNA sebagai pemegang hak atas tanah, hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA, dan pengalihan hak atas tanah kepada WNA baik secara langsung maupun tidak langsung. Pada sub-bab jenis hak atas tanah akan diuraikan mengenai hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan baik dari definisi, subjek hak, jangka waktu, dan tujuan penggunaan jenis hak atas tanah tersebut. Pada sub-bab pengalihan hak atas tanah akan dibahas mengenai beralihnya hak atas tanah kepada WNA baik secara langsung maupun tidak langsung.

Bab ketiga berjudul tinjauan pemberian kuasa dalam hukum perjanjian. Bab ini terdiri dari tiga sub-bab, yaitu perjanjian pada umumnya, tinjauan umum pemberian kuasa dan tinjauan pemberian kuasa untuk menjual. Pada sub-bab pertama akan dibahas mengenai pengertian perjanjian, asas-asas hukum perjanjian, syarat sah perjanjian, dan berakhirnya perjanjian. Pada sub-bab kedua akan dibahas

mengenai pengertian pemberian kuasa, dasar hukum pemberian kuasa, unsur-unsur pemberian kuasa, jenis pemberian kuasa, dan berakhirnya pemberian kuasa. Pada sub-bab ketiga yaitu mengenai pemberian kuasa untuk menjual akan dibahas mengenai pengertian kuasa untuk menjual, dasar hukum, unsur-unsur perjanjian kuasa untuk menjual, larangan dan pembatasannya.

Bab keempat berjudul analisis pengalihan hak atas tanah kepada WNA melalui surat kuasa untuk menjual yang terdapat dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 980 K/Pdt/2002. Analisis dilakukan menurut hukum perjanjian dan hukum pertanahan.

Bab kelima merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari apa yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya dan saran yang mungkin dapat bermanfaat bagi para pembaca dan perkembangan hukum di Indonesia.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM PENGATURAN KEPEMILIKAN TANAH OLEH WNA**  
**DI INDONESIA**

**A. JENIS HAK ATAS TANAH**

**1. Hak Milik**

Hak Milik (HM) menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>26</sup> Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak

---

<sup>26</sup> Indonesia (a), *op. cit.* Pasal 20 ayat (1).

mudah hapus. Terpenuhi artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaannya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>27</sup> Menurut Prof. Boedi Harsono, terkuat dan terpenuh adalah mengenai tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya, yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.<sup>28</sup>

Subyek HM menurut Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UUPA jo. Pasal 1 PP Nomor 38 Tahun 1963 adalah WNI, Bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>29</sup> Beralih artinya berpindahnya HM atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya

---

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*, cet. ke-2, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 90.

<sup>28</sup> Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. ke-19, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 290.

<sup>29</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 20 ayat (1).

berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek HM. Dialihkan artinya berpindahnya HM atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, dan lelang.<sup>30</sup>

## 2. Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>31</sup>

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.<sup>32</sup>

Subyek hukum yang dapat mempunyai HGB menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996 adalah WNI dan badan

---

<sup>30</sup> Santoso, *op. cit.*, hal. 91 dan 92.

<sup>31</sup> Indonesia (a), *ibid*, Pasal 35 ayat (1).

<sup>32</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 21.

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terdapat perbedaan mengenai jangka waktu HGB yang dikarenakan perbedaan asal tanahnya. Untuk HGB di atas tanah negara dan tanah Hak Pengelolaan, HGB ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.<sup>33</sup> Sedangkan untuk HGB di atas tanah hak milik, jangka waktunya adalah 30 tahun. Setelah jangka waktu tersebut habis, HGB di atas tanah Hak Milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.<sup>34</sup>

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>35</sup> HGB beralih karena pewarisan dan dialihkan kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan dan lelang.

---

<sup>33</sup> *Ibid*, Pasal 25 ayat (1) dan (2).

<sup>34</sup> *Ibid*, Pasal 29 ayat (1) dan (2).

<sup>35</sup> Indonesia (a), Pasal 35 ayat (3) jo. Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996.

### 3. Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna Usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana disebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>36</sup> Menurut PP No. 40 Tahun 1996 HGU juga dapat digunakan untuk perusahaan perkebunan.<sup>37</sup>

Subjek HGU menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No. 40 Tahun 1996 adalah WNI dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGU diberikan untuk jangka waktu tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun. Setelah masa perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.<sup>38</sup>

Seperti halnya HM, HGU juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>39</sup> HGU dapat beralih karena peristiwa hukum, yaitu pewarisan. HGU juga dapat dialihkan

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Pasal 41 ayat (1).

<sup>37</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 14 ayat (1).

<sup>38</sup> *Ibid*, Pasal 8 ayat (1) dan (2).

<sup>39</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 28 ayat (3) jo. Pasal 16 PP No. 40 Tahun 1996.

melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan modal dalam perusahaan, hibah, dan lelang.

#### 4. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai (HP) adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.<sup>40</sup>

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai HP adalah WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Subjek HP diperinci dalam Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996, yaitu WNI, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintah non-Departemen,

---

<sup>40</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 41 ayat (1).

Pemerintah Daerah, badan-badan keagamaan dan sosial, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.<sup>41</sup>

Tanah yang dapat diberikan dengan HP adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain.<sup>42</sup> Sedangkan Pasal 41 PP No. 40 Tahun 1996 lebih tegas menyebutkan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah tanah negara, tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik. Menurut Pasal 41 ayat (2) UUPA, HP dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Untuk HP yang diberikan di atas tanah negara untuk jangka waktu tertentu dan HP atas tanah HPL dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. HP atas tanah negara dan tanah HPL hanya dapat dialihkan dengan izin pejabat yang berwenang. Sedangkan HP atas tanah HM hanya dapat dialihkan

---

<sup>41</sup> Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 39.

<sup>42</sup> *Ibid.*

kepada pihak lain jika hal tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian HP atas tanah HM yang bersangkutan.<sup>43</sup>

## 5. Hak Pengelolaan

Adanya Hak Pengelolaan (HPL) dalam Hukum Tanah Nasional tidak disebut dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan dalam Penjelasan Umum UUPA (II angka 2). Kemudian eksistensi HPL tersebut mendapat pengukuhan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.<sup>44</sup> Menurut Pasal 1 angka 2 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memperinci bahwa HPL adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain, berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian

---

<sup>43</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 43 ayat (1) dan (2).

<sup>44</sup> Harsono (b), *op. cit.*, hal. 279.

dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.<sup>45</sup>

Menurut Pasal 67 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999, HPL dapat diberikan kepada instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah; Badan Usaha Milik Negara; Badan Usaha Milik Daerah; PT Persero; Badan Otorita; Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.<sup>46</sup> Berdasarkan Penjelasan Umum II angka 2, HPL hanya diberikan kepada Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra. Dalam perkembangan selanjutnya, akhirnya dapat diketahui bahwa subyek HPL adalah:<sup>47</sup>

- a. Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) dan masyarakat hukum adat (Penjelasan Umum UUPA dan Pasal 2 ayat (4) UUPA);

---

<sup>45</sup> Indonesia (g), *Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No. 21 Tahun 1997, LN No. 44 Tahun 1992, TLN No. 3688. Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f.

<sup>46</sup> Kementerian Negara Agraria (a), *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, Permen Agraria No. 9, Tahun 1999, Pasal 67 ayat (1).

<sup>47</sup> Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006), hal. 154.

- b. Badan hukum milik pemerintah yang seluruh modalnya dimiliki Pemerintah/Pemerintah Daerah dalam rangka pembangunan dan pengembangan wilayah, industri, pariwisata, pelabuhan, perumahan/pemukiman (PMDN No. 5 tahun 1974);
- c. Perum, Persero atau bentuk lain yang bergerak di bidang penyediaan, pengelolaan dan pematangan tanah bagi kegiatan usaha (PMDN NO. 5 Tahun 1974);
- d. Badan Otorita (Keppres No. 41 Tahun 1973 jo. No. 94 Tahun 1998).

Menurut Prof. Boedi Harsono, HPL pada hakikatnya bukan hak atas tanah, melainkan merupakan "gempilan" dari Hak Menguasai dari Negara. Hak Menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi.<sup>48</sup> Implikasinya, HPL tidak bisa

---

<sup>48</sup> Harsono (b), *op. cit.*, hal. 277-278 dan 280.

dialihkan kepada pihak lain, kecuali hak-hak atas tanah yang lahir dari HPL tersebut.<sup>49</sup>

## **6. Hak Sewa untuk Bangunan**

Menurut Pasal 44 ayat (1) UUPA, seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila dia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar sewa kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Dalam penjelasan Pasal 44 dan 45 dinyatakan bahwa hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat (1). Hak atas tanah yang dapat disewakan kepada pihak lain adalah Hak Milik dan objek yang disewakan oleh pemilik tanah kepada pihak lain (Pemegang Hak Sewa untuk Bangunan) adalah tanah bukan bangunan.<sup>50</sup>

Penguasaan tanah oleh penyewa bangunan hanyalah dalam hubungan dengan perjanjian sewa-menyewa bangunan tersebut. Perjanjian sewa-menyewa yang obyeknya bangunan tersebut, yang lazim disebut hak sewa atas bangunan. Karena obyek perjanjian adalah bangunan, maka hak sewa atas bangunan

---

<sup>49</sup> Sitorus, *op. cit.*, hal. 159.

<sup>50</sup> Santoso, *op. cit.*, hal. 127.

dapat dibuat terhadap HM, HGB, HP, dan Hak Sewa untuk Bangunan (HSUB).<sup>51</sup>

Pasal 45 UUPA menentukan bahwa yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pada dasarnya pemegang HSUB tidak diperbolehkan mengalihkan hak sewanya kepada pihak lain tanpa izin dari pemilik tanah. Pelanggaran terhadap larangan ini dapat berakibat terputusnya hubungan sewa-menyewa antara pemegang HSUB dengan pemilik tanah.<sup>52</sup>

#### **B. DASAR HUKUM KEPEMILIKAN TANAH OLEH WNA DI INDONESIA**

Kebijakan mengenai orang asing dan badan-badan hukum asing di bidang pertanahan, digariskan dan diatur antara lain dalam:

1. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;

---

<sup>51</sup> Maria S.W. Sumardjono (b), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, cet. ke-4, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006), hal. 171-172.

<sup>52</sup> Santoso, *op. cit.*, hal. 129.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
5. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1992 tentang Keimigrasian;
6. Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
8. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;
9. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 8 Tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;

10. Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 124/UM-0101/M/12/97 tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing;

11. Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 110-2871 Tanggal 8 Oktober 1996 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Bagi Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

**C. HAK ATAS TANAH YANG DAPAT DIMILIKI OLEH WNA**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut prinsip nasionalitas, yaitu hanya Warga Negara Indonesia yang mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik.<sup>53</sup> Pada prinsipnya, yang dapat menjadi pemegang hak atas tanah hanyalah subyek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang jenis hak atas tanah dimaksud. Dari jenis hak atas tanah yang telah dijelaskan sebelumnya dapat

---

<sup>53</sup> Sumardjono (a), *ibid.* hal. 1.

diketahui bahwa orang asing hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah dan hak sewa untuk bangunan.<sup>54</sup>

Cara memperoleh rumah tidak dapat dilepaskan dari cara memperoleh hak atas tanah tempat rumah tersebut berdiri. Untuk memperoleh rumah tersebut dapat dilakukan dengan perbuatan-perbuatan hukum sebagai berikut.<sup>55</sup>

1. orang asing dapat membeli Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik dari pemegang Hak Pakai yang bersangkutan beserta rumah yang ada di atasnya atau membeli Hak Pakai atas tanah Negara atau tanah Hak Milik dan kemudian membangun rumah di atasnya.
2. orang asing dapat pula memperoleh Hak Pakai atas tanah Hak Milik atau tanah sewa untuk bangunan atau persetujuan penggunaan tanah dalam bentuk lain dari pemegang Hak Milik.
3. dalam hal rumah hunian atau tempat tinggal yang akan dipunyai orang asing berbentuk satuan rumah

---

<sup>54</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 42. Subyek Hak Pakai lebih diperinci dalam Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996.

<sup>55</sup> Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, cet. ke-2, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal. 107 dan 108.

susun, maka orang asing yang bersangkutan harus membeli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dibangun di atas Hak Pakai atas Tanah Negara.

#### **D. PERSYARATAN WNA SEBAGAI PEMEGANG HAK ATAS TANAH**

Seperti telah disebutkan dalam pembahasan sub-bab sebelumnya bahwa WNA hanya dapat memiliki hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Akan tetapi tidak setiap WNA dapat menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam hal rumah tempat tinggal atau hunian, orang asing yang dapat memiliki rumah di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional, yaitu memiliki dan memelihara kepentingan ekonomi di Indonesia dengan investasinya untuk memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia.

Pengertian orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional yaitu orang asing yang melakukan berbagai usaha di bidang ekonomi, bidang kesejahteraan rakyat, pendidikan dan kebudayaan, bidang agama, bidang ilmu pengetahuan dan teknologi, bidang hukum dan bidang politik, aparatur negara, penerangan, komunikasi dan media massa serta bidang pertahanan dan

keamanan, yang kesemuanya dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan/atau menciptakan lapangan usaha dan/atau lapangan kerja.<sup>56</sup>

Orang asing dari segi kehadirannya di Indonesia dapat dibagi dalam dua golongan, yaitu:<sup>57</sup>

1. orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dengan secara menetap (penduduk Indonesia); dan
2. orang asing yang tidak tinggal di Indonesia secara menetap melainkan hanya sewaktu-waktu berada di Indonesia.

Pembedaan dalam dua golongan tersebut berhubungan dengan dokumen yang harus ditunjukkannya pada waktu melakukan perbuatan hukum memperoleh rumah, sebagai berikut.<sup>58</sup>

1. bagi orang asing penempat: Izin Tinggal Tetap, dan

---

<sup>56</sup> Kementerian Negara Perumahan Rakyat, *Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing*, SE Menpera No. 124/UM 0101/M/12/97, Tahun 1997, Angka III.

<sup>57</sup> Kementerian Negara Agraria (b), *Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing*, Sesmen Agraria No. 110-2871, Tahun 1996, Angka 2.

<sup>58</sup> *Ibid.*

2. bagi orang asing lainnya: Izin Kunjungan atau Izin Keimigrasian lainnya berbentuk tanda yang diterakan pada paspor atau dokumen keimigrasian lainnya yang dimiliki oleh orang asing yang bersangkutan.



### BAB III

#### TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN

#### A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA

##### 1. Pengertian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi perjanjian suatu perbuatan dengan mana satu orang mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>59</sup> Definisi tersebut hanya menggambarkan perjanjian yang bersifat sepihak dimana seseorang mengikatkan diri dengan orang lain, sedangkan perjanjian yang bersifat timbal balik tidak terangkum dalam definisi tersebut, dengan demikian seharusnya definisi tersebut mencakup juga perjanjian timbal balik, karena perjanjian ada yang bersifat sepihak dan ada yang bersifat timbal balik.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1313.

Pengertian perjanjian menurut M. Yahya Harahap adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>61</sup> Berdasarkan definisi tersebut jelaslah bahwa perjanjian menurut hukum perikatan adalah hubungan hukum di bidang harta kekayaan, bukan hubungan hukum ataupun hubungan-hubungan lainnya di luar hukum, sehingga dengan adanya hubungan hukum mengakibatkan adanya hak dan kewajiban yang dapat dituntut dan dilaksanakan oleh para pihak secara hukum. Hak tertuju pada perolehan prestasi sedangkan kewajiban tertuju pada pelaksanaan prestasi yang bisa bersifat sepihak artinya hanya menimbulkan hak di pihak yang satu dan kewajiban di pihak lain dan prestasi yang dimiliki oleh masing-masing pihak atau perjanjian secara timbal balik, artinya hak di satu pihak menimbulkan kewajiban pada pihak lainnya dan sebaliknya.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 134.

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap (a), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. ke-2, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 6.

<sup>62</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 134-134.

## 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.<sup>63</sup> Berikut ini dibahas mengenai asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### a. Asas Konsensualisme

Hukum Perjanjian dalam Buku III KUHPerduta menganut asas konsensualisme, artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian

---

<sup>63</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 14.

perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu.<sup>64</sup>

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya *sepakat* yang mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) *sudah* dilahirkan pada saat atau detik tercapainya *consensus*. Pada detik tersebut perjanjian sudah ada dan mengikat, bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.<sup>65</sup>

Arti kata konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.<sup>66</sup>

Ketentuan yang mengatur konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

---

<sup>64</sup> Mahdi, *op.cit.*, hal. 145.

<sup>65</sup> R. Subekti (b), *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet. ke-4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1988), hal. 5-6.

<sup>66</sup> R. Subekti (a), *op. cit.*, hal. 15.

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal."<sup>67</sup>

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah dicapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti "mengikat") apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.<sup>68</sup>

Terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara, demikian pula tentang perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan hanya dibuat secara lisan saja. Sedangkan perjanjian riil ialah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk

---

<sup>67</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1320.

<sup>68</sup> *Op. cit.*, hal. 15.

melahirkan perjanjian seperti perjanjian penitipan. Perjanjian penitipan yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipi (Pasal 1694 KUHPerdata).<sup>69</sup>

Menyinggung tentang masalah asas konsensualitas dalam hukum perikatan maka eratlah kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak seperti apa yang tercermin dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai Hukum Perikatan yang tercantum dalam Buku III BW. Asas konsensualitas merupakan syarat mutlak bagi hukum perikatan atau *verbintenissenrecht*, demi tercapainya kepastian hukum.<sup>70</sup>

Asas konsensualitas yang dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kita memberikan pengertian bahwa hukum perikatan dari *Burgerlijk Wetboek* kita menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja. Sedangkan kehendak (*Wils Verklaring*) dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan atau surat, dan lain-lain. Asas konsensualisme itu sendiri bagi hukum tentunya tidak hanya demi untuk tuntutan kesusilaan dan etis saja akan

---

<sup>69</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 145.

<sup>70</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, cet. ke-3, (Bandung: Alumni, 2000), hal. 130-131.

tetapi lebih dari itu yaitu guna tercapainya kepastian hukum.<sup>71</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>72</sup>

Ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan demikian para pihak diberi kesempatan untuk membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat *optional* atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa seperti syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat operasional adalah ketentuan tentang resiko. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka diharapkan

---

<sup>71</sup> *Ibid.*

<sup>72</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1338.

para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang akan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu ketentuan undang-undang yang mengaturnya sehingga dengan terbukanya sistem yang dianut Buku III KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.<sup>73</sup>

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>74</sup>

Kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa yaitu yang ada di dalam Pasal 1320 Kitab

---

<sup>73</sup> *Op. cit.*, hal. 146.

<sup>74</sup> Salim H.S. (a), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. ke-3, (Jakarta:Sinar Grafika, 2005), hal. 9.

Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek-BW*). Asas kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya. Sedangkan kenyataannya tidak demikian. Maka R. Subekti berpendapat, nanti di dalam Undang-Undang Hukum Perikatan Nasional kita perlu adanya ketentuan-ketentuan tentang perlindungan hukum bagi pihak yang lemah (ekonomi lemah).<sup>75</sup>

Kebebasan berkontrak hanya akan mencapai tujuannya bila para pihak memiliki posisi tawar (*bargaining power*) yang sama kuat. Bila salah satu pihak memiliki posisi tawar yang lemah, maka besar kemungkinan pihak yang kuat akan menentukan isi kontrak untuk kepentingannya sendiri, dengan merugikan pihak yang lemah. Batas-batas kebebasan berkontrak seperti itikad baik, tidak melanggar norma-norma kepatutan, perasaan keadilan, akan sulit diterapkan dalam posisi yang tidak seimbang, kecuali dengan putusan hakim yang adil.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> Hatta, *op. cit.*, hal. 131-132. Lihat juga dalam R. Subekti (b), *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet. ke-4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1988), hal. 8.

<sup>76</sup> *Ibid*, hal. 150-151.

Dalam Hukum Perjanjian Nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan ini tetap perlu dipertahankan, yaitu "pengembangan kepribadian" untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagiaan hidup lahir batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat. Dalam perkembangannya, asas kebebasan berkontrak ini semakin sempit dilihat dari beberapa segi yaitu dari segi kepentingan umum, perjanjian baku (standard), dan dari segi perjanjian dengan pemerintah.<sup>77</sup>

#### c. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."<sup>78</sup>

Menurut R. Subekti, itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti *kejujuran*. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang

---

<sup>77</sup> Mariam Darus Badruzaman (a), et. al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 86-87.

<sup>78</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1338 ayat (3).

buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.<sup>79</sup> Selain itu, maksud ayat tersebut menurut R. Subekti adalah cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.<sup>80</sup>

Kalau itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah *kepatutan*, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana diketahui maka Pasal 1338 ayat (3) BW memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Kalau undang-undang menetapkan bahwa barangsiapa berdasarkan suatu perikatan diwajibkan menyerahkan suatu barang, diwajibkan merawatnya sebaik-baiknya, dengan minat seperti terhadap barang miliknya sendiri, sampai saat terlaksananya penyerahan tersebut, maka itu adalah suatu ketentuan yang ditujukan kepada itikad baik baik di dalam melaksanakan suatu kewajiban hukum. Begitu pula kalau undang-undang menetapkan bahwa barangsiapa diwajibkan menyerahkan sesuatu

---

<sup>79</sup> R. Subekti (b), *op. cit.*, hal. 17.

<sup>80</sup> R. Subekti (c), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. ke-29, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal. 139.

barang yang hanya ditetapkan jenisnya, tidak diwajibkan menyerahkan barang dari mutu yang paling tinggi, tetapi juga tidak boleh menyerahkan barang dari mutu yang paling rendah.<sup>81</sup>

Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisis lebih jauh itikad baik ini merupakan pengecualian dari asas kebebasan berkontrak, dimana dalam asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan menentukan isi perjanjian, masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi pendidikan dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> *Ibid*, hal. 18.

<sup>82</sup> Mahdi, *Op. cit.*, hal. 147.

#### d. Asas Kepribadian

Pada umumnya, perjanjian hanya berlaku di antara orang-orang yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri."<sup>83</sup>

Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat. Berdasarkan hal ini jika seseorang mengikatkan diri dengan orang lain maka pihak lain hanya dapat menuntut haknya terhadap siapa seseorang mengikatkan diri padanya, misalnya A berhutang kepada B maka jika A tidak membayar hutangnya B tidak dapat

---

<sup>83</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1338 ayat (3).

menuntut C saudara A karena C tidak pernah mengikatkan diri dengan B.<sup>84</sup>

Terhadap asas kepribadian ini terdapat pengecualian, yaitu dalam bentuk yang dinamakan janji untuk pihak ketiga. Dalam janji untuk pihak ketiga ini, seseorang membuat suatu perjanjian, dimana perjanjian ini memperjanjikan hak-hak bagi orang lain. Suatu perjanjian yang memuat sesuatu hak yang telah diperjanjikan untuk suatu pihak ketiga, tidak dapat ditarik kembali kalau pihak ketiga ini sudah menyatakan kehendaknya untuk mempergunakan hak itu. Hal ini diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1317 KUHPerdato menyebutkan tentang janji untuk pihak ketiga ini sebagai berikut.

"Lagipula diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya."<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 147-148.

<sup>85</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1317.

Pengecualian lain dari asas kepribadian adalah Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dikenal sebagai perjanjian garansi. Pasal 1316 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

"Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau yang telah berjanji, untuk menyuruh pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya."<sup>86</sup>

Pengecualian lain adalah apa yang diatur menurut Pasal 1318 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian meliputi pula para ahli waris dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

"Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya."<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1316.

<sup>87</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1318.

Dari Pasal ini dapat terlihat bahwa segala hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian, diwarisi oleh para ahli waris dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian itu. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam Pasal 1316 KUHPerdara terdapat hak yang diperoleh pihak ketiga dari suatu perjanjian. Pasal 1317 KUHPerdara membebankan kewajiban kepada pihak ketiga, sedangkan untuk Pasal 1318 KUHPerdara memberikan hak dan membebankan kewajiban pada pihak ketiga, mengingat dalam hukum waris terdapat prinsip bahwa yang beralih adalah hak dan kewajiban.<sup>88</sup>

e. Asas Pacta Sun Servanda

Asas *pacta sun servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi, " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>89</sup> Ayat ini berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, yang tidak bertentangan dengan undang-undang, mengikat kedua belah pihak. Perjanjian ini pada umumnya tidak dapat

---

<sup>88</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal 149-150.

<sup>89</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1338.

ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dengan istilah "secara sah" pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.<sup>90</sup>

Marimam Darus Badruzaman menambahkan asas-asas yang terdapat dalam hukum perikatan dengan asas kepercayaan (*vertouwenabeginsel*), asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan dan asas kekuatan mengikat.<sup>91</sup>

### 3. Syarat Sah Perjanjian

Meskipun berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk membuat perjanjian apapun bahkan

---

<sup>90</sup> Badruzaman (a), *op. cit.*, hal. 82.

<sup>91</sup> *Ibid*, hal. 87-89.

menyimpang dari ketentuan undang-undang, tetapi tidak semua ketentuan undang-undang yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara dapat disimpangi khususnya yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.<sup>92</sup>

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa agar suatu perjanjian menjadi sah maka harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.<sup>93</sup>

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif. Hal ini disebabkan kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian. Akibat hukum yang terjadi dengan dilanggarnya syarat tersebut baik salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*). Jika para pihak tidak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan, maka perjanjian

---

<sup>92</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 140.

<sup>93</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1320.

tersebut tetap sah. Hanya saja mengenai pembatalan KUHPerdara Pasal 1454 memberikan jangka waktu yaitu selama lima tahun atau dalam hal jangka waktunya tidak harus menunggu lima tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum.<sup>94</sup> Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>95</sup> Jika syarat obyektif dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*) atau tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian.<sup>96</sup> Berikut ini adalah penjelasan mengenai syarat sahnya perjanjian.

#### Ad. 1. Sepakat Mereka yang Mengikatkan Dirinya

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan,

---

<sup>94</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 143.

<sup>95</sup> R. Subekti (a), *op. cit.*, hal. 17.

<sup>96</sup> *OP. cit.*, hal 144.

kekhilafan, dan penipuan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdato.<sup>97</sup>

Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, "Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan."

Mengenai kekhilafan, Pasal 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

"Kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian selain apabila kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siap seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut."<sup>98</sup>

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian taupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Dengan demikian kekhilafan bisa mengenai orangnya atau benda yang menjadi

---

<sup>97</sup> *Op. cit.*, hal. 141.

<sup>98</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1322.

obyek perjanjian. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya seseorang membeli keramik tua peninggalan dinasti Han, ternyata hanya tiruan saja. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya apabila seseorang Direktur Rumah Produksi mengadakan suatu kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi terkenal, ternyata hanya mirip saja tetapi bukan penyanyi yang dimaksud hanya namanya saja kebetulan sama.<sup>99</sup>

Selanjutnya Pasal 1323 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

"Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat."<sup>100</sup>

Paksaan ialah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Dalam hal ini paksaan tersebut harus

---

<sup>99</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal 141-142.

<sup>100</sup> *Op. cit.*, Pasal 1323.

benar-benar menimbulkan ketakutan terhadap orang yang menerima paksaan tersebut.<sup>101</sup>

Paksaan termasuk di dalamnya adalah paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psychis*), jadi bukan paksaan badan (fisik) saja, misalnya salah satu pihak, karena merasa diancam akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan yang lain berupa paksaan fisik misalnya akan dianiaya atau dilukai jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian.<sup>102</sup>

Mengenai paksaan, Pasal 1324 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur lebih lanjut bahwa:

"Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan."<sup>103</sup>

---

<sup>101</sup> Mariam Darus Badruzaman (b), *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan, cet. ke-2*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 101.

<sup>102</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 141.

<sup>103</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1324.

Suatu paksaan yang dilakukan tidak hanya kepada si pembuat perjanjian tetapi juga terhadap keluarganya dapat mengakibatkan batalnya perjanjian sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 1325 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah."<sup>104</sup>

Akan tetapi bila setelah paksaan tersebut berhenti dan perjanjian tetap dilaksanakan maka orang tersebut tidak lagi dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1327 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tak lagi dapat dituntutnya, apabila setelah paksaan berhenti, perjanjian tersebut dikuatkan baik secara dinyatakan dengan tegas, maupun secara diam-diam atau apabila seorang melampaui waktu yang ditentukan oleh undang-undang untuk dipulihkan seluruhnya."<sup>105</sup>

---

<sup>104</sup> *Ibid*, Pasal 1325.

<sup>105</sup> *Ibid*, Pasal 1327.

Penipuan dapat menjadi alasan pembatalan suatu perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut."

Penipuan terjadi apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai dengan tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuannya. Pihak yang menipu itu bertindak secara aktif untuk menjerumuskan pihak lawannya, misalnya, sebuah jam tangan yang dijual dipalsukan mereknya dan dibuat seperti aslinya.<sup>106</sup>

ad. 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Cakap di sini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain yang diwakili

---

<sup>106</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 142.

misalnya mewakili sebuah badan hukum.<sup>107</sup> Pada prinsipnya setiap orang adalah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dalam hal ini, seseorang baru dikatakan tidak cakap jika undang-undang menentukan bahwa ia tidak cakap melakukan perbuatan hukum.

Pasal 1330 KUHPerdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu:

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya memberikan kriteria orang yang tergolong belum dewasa yaitu sebagaimana terdapat dalam Pasal 330. Menurut Pasal 330 KUHPerdata, belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum

---

<sup>107</sup> *Ibid.*

kawin. Dengan demikian apabila seseorang telah berusia 21 tahun maka ia telah dewasa atau apabila dia telah menikah sebelum umurnya 21 tahun maka ia juga dikatakan telah dewasa. Dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi di seluruh Indonesia, kedudukan wanita yang telah bersuami diangkat ke derajat yang sama dengan pria yaitu untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan Pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya.<sup>108</sup> Selain itu, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, kini seorang isteri cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian.

Menurut Pasal 433 KUHPerdota, orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Dalam hal ini pembentuk undang-undang memandang bahwa yang bersangkutan tidak mampu menyadari tanggung jawabnya dan karena itu tidak cakap bertindak untuk mengadakan perjanjian. Apabila seseorang yang belum

---

<sup>108</sup> Badruzaman (b), *op. cit.*, hal. 104.

dewasa dan mereka yang diletakkan di bawah pengampuan itu mengadakan perjanjian, maka yang mewakilinya adalah orang tua dan pengampunya.<sup>109</sup>

ad. 3. suatu hal tertentu

Hal tertentu yang dimaksud di sini adalah obyek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.<sup>110</sup> Menurut R. Subekti, yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu.<sup>111</sup>

Berkaitan dengan hal tertentu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

"Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung."<sup>112</sup>

---

<sup>109</sup> Badruzaman (b), *op. cit.*, hal. 78.

<sup>110</sup> Mahdi, *et. al.*, *op. cit.*, hal. 143.

<sup>111</sup> R. Subekti (b), *op. cit.*, hal. 136.

<sup>112</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1333 jo. Pasal 1234.

Rumusan Pasal 1333 KUHPerdata tersebut menunjukkan bahwa apapun jenis perikatannya, baik itu perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak untuk berbuat sesuatu, akan tetapi semua jenis perikatan tersebut pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu.<sup>113</sup>

Ada beberapa persyaratan yang ditentukan oleh KUHPerdata terhadap obyek tertentu dari kontrak khususnya jika obyek kontrak tersebut berupa barang, yaitu:<sup>114</sup>

- 1) Barang yang merupakan obyek kontrak tersebut haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUHPerdata);
- 2) Pada saat kontak dibuat, minimal barang tersebut sudah dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata);
- 3) Jumlah barang tersebut boleh tidak tentu, asal saja jumlah tersebut kemudian dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdata);

---

<sup>113</sup> Muljadi, *op. cit.*, hal. 155.

<sup>114</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, cet. ke-2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1002), hal. 72.

4) Barang tersebut dapat juga barang yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdato);

5) Tetapi tidak dapat dibuat kontrak terhadap barang yang masih ada dalam warisan yang belum terbuka (Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdato).

ad. 4. suatu sebab yang halal

Sebab yang halal diatur dalam pasal 1335 sampai Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa, "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan." Lebih lanjut Pasal 1336 menyatakan bahwa, "Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah."

Meskipun Buku III KUHPerdato bersifat terbuka sehingga para pihak bebas membuat dan menentukan isi perjanjian, namun kebebasan tersebut salah satunya dibatasi oleh sebab yang halal seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1337 KUHPerdato:

"Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang di sini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Dengan demikian adalah dimungkinkan untuk melanggar ketentuan undang-undang yang mengatur hubungan hukum tertentu diantara para pihak yang mengadakan perjanjian.<sup>115</sup>

#### 4. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan. Berikut ini adalah penjelasan mengenai sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan.

---

<sup>115</sup> Mahdi, *et. al.*, *op. cit.*, hal. 143-144.

a. Pembayaran

Pembayaran yang dimaksud oleh undang-undang adalah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, tanpa paksaan atau eksekusi. Jadi pembayaran itu tidak hanya ditujukan pada penyerahan uang, tetapi meliputi penyerahan tiap barang sesuai dengan perjanjian.<sup>116</sup> Pada prinsipnya pembayaran harus dilakukan kepada kreditur atau kepada kuasanya. Akan tetapi menurut Pasal 1386 KUHPerduta, pembayaran yang secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan.

Kitab Undan-Undang Hukum Perdata memungkinkan dilakukan pembayaran oleh pihak ketiga. Misalnya A berutang kepada B, kemudian C datang kepada B dan menyatakan bahwa C yang akan membayar utang A kepada B. Dalam hal ini telah terjadi subrogasi yaitu pengalihan hak-hak kreditur kepada pihak ketiga tersebut. Utang sudah dibayar lunas oleh A sebagai pihak ketiga, akan tetapi utang tersebut masih ada

---

<sup>116</sup> R. Subekti (c), *op. cit.*, hal. 152.

karena pihak ketiga inilah yang menggantikan hak kreditur untuk menagih piutang kepada debitur. Jadi pihak ketiga ini berkedudukan sebagai kreditur baru.

b. Penawaran Tunai Diikuti dengan Penyimpanan Atau Penitipan

Jika kreditur tidak mau menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan. Penawaran harus dilakukan secara resmi oleh seorang Notaris atau Juru Sita dan penitipan dapat dilakukan di kepaniteraan Pengadilan Negeri dengan diberitahukan kepada kreditur. Jika putusan hakim telah menyatakan bahwa penawaran pembayaran diikuti penitipan tersebut berharga dan memiliki kekuatan yang pasti. Maka utang debitur hapus dan debitur tidak dapat menarik kembali uang atau barangnya. Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan hanya berlaku bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan barang bergerak.<sup>117</sup>

---

<sup>117</sup> *Op. cit.*, hal. 158.

c. Pembaharuan Utang

Pembaruan utang atau dikenal juga dengan sebutan *novasi* terjadi bila kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur menjadi hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan tersebut. Misalnya seorang penjual membebaskan pembeli dari kewajibannya mengangsur harga yang belum lunas, tetapi pembeli harus menandatangani perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga yang belum dibayar.<sup>118</sup>

d. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang bersamaan orang tersebut juga berutang kepada orang yang sama maka menurut undang-undang utang piutang mereka dapat diperhitungkan atas jumlah yang sama. Menurut Pasal 1426 KUHPerdara, perhitungan itu terjadi dengan sendirinya.<sup>119</sup> Misalnya A berutang kepada B sebesar satu juta rupiah, ternyata beberapa waktu

---

<sup>118</sup> *Ibid*, hal. 159.

<sup>119</sup> *Ibid*, hal. 160.

sebelumnya B punya tunggakan kepada A sebesar satu juta rupiah pula. Maka berdasarkan perhitungan tidak ada utang satu sama lain karena impas.

e. Percampuran Utang

Percampuran utang terjadi bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berada pada satu orang. Misalnya seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan.<sup>120</sup> Hapusnya utang piutang dalam percampuran ini terjadi secara otomatis karena hukum.<sup>121</sup>

f. Pembebasan Utang

Pembebasan utang terjadi bila kreditur membebaskan debitur dari segala kewajibannya. Pembebasan utang ini harus dengan persetujuan debitur.<sup>122</sup> Contohnya adalah penghapusan utang yang dilakukan oleh Bank karena gempa bumi di Yogyakarta beberapa tahun lalu.

---

<sup>120</sup> *Ibid.*

<sup>121</sup> R. Subekti (a), *op. cit.*, hal. 73.

<sup>122</sup> *Op. cit.*

g. Musnahnya Barang yang Terutang

Berdasarkan ketentuan Pasal 1444 KUHPERdata, jika obyek perjanjian musnah bukan karena kesalahan debitur dan ia tidak melakukan wanprestasi atau terjadi keadaan memaksa (*overmacht*), sebelum diadakan penyerahan, maka perikatan hapus. Dengan demikian debitur tidak wajib menyerahkan barang dan tidak dapat dituntut ganti rugi atas musnahnya barang tersebut.

h. Batal/Pembatalan

Pembatalan perjanjian dapat diputuskan oleh hakim atas permintaan orang-orang yang memberikan karena khilaf, paksaan atau penipuan dan permintaan wali atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap yang berada di bawah perwaliannya. Pembatalan tersebut dapat dimintakan dengan dua cara, yaitu secara aktif menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim yang menurut pasal 1454 KUHPERdata dapat dilakukan dalam jangka waktu lima tahun atau menunggu digugat di depan hakim.<sup>123</sup>

---

<sup>123</sup> *Ibid*, hal. 75-76.

i. Berlakunya Suatu Syarat Batal

Syarat batal adalah suatu syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Akibat hukum dari terjadinya syarat batal tersebut menurut Pasal 1265 KUHPerdota adalah kembali pada keadaan semula seolah tidak terjadi perjanjian.<sup>124</sup> Misalnya dalam perjanjian ditentukan bahwa perjanjian sewa rumah akan berakhir bila rumah milik penyewa selesai diperbaiki. Dengan demikian perjanjian sewa akan berakhir atau batal apabila peristiwa yang dimaksud terjadi.

j. Lewatnya Waktu.

Menurut Pasal 1946 KUHPerdota, lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum, yaitu lewat waktu yang menyebabkan seseorang memperoleh hak dan yang menyebabkan berakhirnya suatu perikatan. Dalam hal yang disebutkan pertama, dengan lewatnya waktu maka seseorang mendapatkan suatu hak. Sedangkan pada hal yang disebutkan terakhir, dengan lewatnya waktu maka kreditur kehilangan hak menuntut prestasi yang menjadi kewajiban debitur.

---

<sup>124</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 161

## **B. PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA**

Perjanjian pemberian kuasa merupakan salah satu perjanjian yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Seseorang memberikan kuasa kepada orang lain karena berbagai alasan, misalnya karena kesibukan sehingga tidak sempat melakukan sendiri perbuatan yang dikuasakannya tersebut kepada pihak lain. Disadari maupun tidak, pemberian kuasa sudah biasa dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari walaupun dilakukan dalam cara yang sangat sederhana dan tanpa ada perjanjian tertulis.

### **1. Pengertian**

Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian pemberian kuasa sebagai berikut.

"Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."<sup>125</sup>

Pengertian pemberian kuasa tersebut mengandung makna bahwa sifat pemberian kuasa adalah perwakilan. Pemberi

---

<sup>125</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1792.

kuasa mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan pemberi kuasa. Penerima kuasa bertindak sebagai wakil atau mewakili pemberi kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa.<sup>126</sup> Rumusan Pasal tersebut menentukan secara jelas bahwa yang dinamakan dengan *lastgeving* atau pemberian kuasa adalah suatu perjanjian. Dengan demikian pemberian kuasa hanya dapat terjadi antara orang-orang yang cakap untuk bertindak dalam hukum.<sup>127</sup> Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian maka syarat sahnya perjanjian wajib dipenuhi.

Pasal 1798 KUHPerdata menyatakan bahwa:

"Orang-orang perempuan dan orang-orang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi kuasa, tetapi pemberi kuasa tidaklah mempunyai suatu tuntutan hukum terhadap orang-orang belum dewasa, selain menurut ketentuan-ketentuan umum mengenai perikatan-perikatan yang diperbuat oleh orang-orang belum dewasa, dan terhadap orang-orang perempuan yang bersuami yang menerima kuasa tanpa bantuan suami, ia pun tidak mempunyai tuntutan hukum selain, menurut aturan-aturan yang dituliskan dalam bab kelima dan ketujuh Buku ke satu dari Kitab Undang-Undang ini."

---

<sup>126</sup> M. Yahya Harahap (a), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. ke-2, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 306.

<sup>127</sup> Gunawan Widjaja, *Aspek Hukum Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan & Pemberian Kuasa (Dalam Sudut Pandang KUHPerdata)*, ed. 1, cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 172.

Suatu kuasa yang diberikan kepada seseorang yang tidak cakap bertindak menurut hukum tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena unsur kecakapan tidak terpenuhi. Namun kuasa tersebut tetap sah bila pemberian kuasa kepada orang yang tidak cakap tersebut tidak dimintakan pembatalannya kepada Hakim.

Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain. Perbuatan hukum yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang tidak dapat dikuasakan kepada orang lain, misalnya dalam hal membuat surat wasiat (Pasal 932 KUHPerdara) atau memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan juga dalam melangsungkan perkawinan kecuali ada alasan penting (Pasal 79 KUHPerdara).<sup>128</sup>

## 2. Jenis Pemberian Kuasa

Pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa

"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa."

---

<sup>128</sup> R. Subekti (d), *Aneka Perjanjian*, cet. ke-10, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 142.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara tersebut, dikenal dua jenis surat kuasa, yaitu:

a. Surat Kuasa Umum

Kuasa umum mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa. Penerima kuasa diberi tugas untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa.<sup>129</sup> Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang mencakup segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik (Pasal 1796 KUHPerdara). Misalnya melakukan tindakan pengurusan, penghunian atau pemeliharaan seperti membayar rekening listrik, telepon dan rekening air atau tindakan lain yang merupakan tindakan pemilikan

---

<sup>129</sup> Harahap (a), *op. cit.*, hal. 309. Lihat juga dalam R. Subekti (d), *Aneka Perjanjian*, cet. ke-10, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 143, menurut Subekti, pemberian suatu kuasa umum hanya memberi kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan (*beheren*). Misalnya pemberian kuasa untuk mengurus sebuah toko meliputi kekuasaan untuk menjual barang-barang dagangan yang berada dalam toko itu dan membeli stok baru karena perbuatan tersebut termasuk pengertian "mengurus", yang tidak boleh dilakukan penerima kuasa dalah menjual tokonya.

sementara terhadap sebuah rumah atau lebih yang terletak di kota tertentu atau jalan tertentu.<sup>130</sup>

#### b. Surat Kuasa Khusus

Surat kuasa ini hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, oleh karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa.<sup>131</sup> Surat kuasa khusus ini berisi tugas tertentu. Dalam hal ini pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja.<sup>132</sup> Dalam hukum acara, Pasal 123 HIR menentukan bahwa untuk dapat mewakili pemberi kuasa bertindak di depan pengadilan, pemberian kuasa harus dilakukan dengan kuasa khusus.<sup>133</sup>

---

<sup>130</sup> Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cet. ke-1, (Bandung: Nuansa Aulia, 2008), hal. 5.

<sup>131</sup> *Ibid.*

<sup>132</sup> Harahap (a), *op. cit.*, hal. 308-309.

<sup>133</sup> R. Tresna, *Komentar atas Reglemen Hukum Acara di dalam Pemeriksaan di Muka Pengadilan Negeri atau HIR Dihubungkan dengan Ketentuan-Ketentuan dari Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1951 Diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 1955*, cet. ke-17, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hal. 105.

Selain itu bila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu:<sup>134</sup>

a. akta umum

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris atau akta notariel. Artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka notaris.

b. surat di bawah tangan

Pemberian kuasa dengan surat di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak.

c. lisan

Penerima kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

---

<sup>134</sup> Salim H.S.(b), *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet. ke-2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 84-85

d. diam-diam

Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

e. cuma-cuma

Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa dimana penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

f. kata khusus

Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa.

g. umum

Pemberian kuasa umum yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

### 3. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa

Hak penerima kuasa adalah menerima balas jasa dari pemberi kuasa atas perbuatan yang dikuasakan yang telah dilakukannya. Sedangkan hak pemberi kuasa adalah menerima hasil atau jasa dari penerima kuasa sesuai dengan apa yang dikuasakannya. Kewajiban penerima kuasa diatur dalam Pasal 1800 sampai dengan Pasal 1803 KUHPerdara. Jika disimpulkan maka kewajiban penerima kuasa adalah sebagai berikut.<sup>135</sup>

- a. melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu;
- b. menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan;
- c. bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukan secara sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya;
- d. memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya;

---

<sup>135</sup> *Ibid*, hal. 89

e. bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:

1) bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya;

2) bila kuasa itu diberikan tanpa menyebut orang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

Menurut Pasal 1807 sampai dengan Pasal 1810 KUHPerdara, pemberian kuasa menimbulkan kewajiban bagi pemberi kuasa yaitu sebagai berikut.

a. memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa;

b. mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa;

c. membayar upah kepada penerima kuasa;

d. memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya;

e. membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.

#### 4. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir karena:

- a. penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. pemberitahuan penghentian kuasanya oleh pemberi kuasa;
- c. meninggalnya salah satu pihak;
- d. pemberi kuasa atau penerima berada di bawah pengampuan;  
atau
- e. pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- f. kawinnya perempuan yang memberi atau menerima kuasa.

Penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa dapat terjadi secara tegas maupun diam-diam. Penarikan kuasa secara tegas misalnya dengan cara mencabut atau meminta kembali surat kuasa yang telah diberikannya kepada penerima kuasa. Dengan penarikan kuasa tertulis tersebut maka berakhirilah kuasa dan wewenang penerima kuasa. Menurut Pasal 1815 KUHPerdata, agar penarikan kuasa tersebut berakibat kepada pihak ketiga maka penarikan tersebut harus diberitahukan kepada pihak ketiga. Jika hal ini tidak dilakukan maka pemberi kuasa tetap bertanggung jawab kepada perikatan yang dibuat penerima kuasa dengan pihak ketiga

tersebut. Penarikan kuasa secara diam-diam misalnya pemberi kuasa menunjuk orang lain sebagai kuasa untuk urusan yang sama seperti yang diberikan kepada penerima kuasa sebelumnya.<sup>136</sup>

Pasal 1817 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa dapat melepaskan kuasa yang diterimanya. Pelepasan ini dilakukan dengan cara memberitahunya kepada pemberi kuasa dengan syarat tidak dilakukan pada waktu yang tidak layak yaitu pada waktu yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pemberi kuasa atau jika kuasa tersebut diteruskan maka akan menyebabkan penerima kuasa mengalami kerugian.<sup>137</sup>

Suatu kuasa dapat berakhir karena meninggalnya salah satu pihak. Berakhirnya kuasa tersebut dapat membawa akibat bagi pemberi kuasa atau penerima kuasa dan ahli warisnya yaitu sebagai berikut.<sup>138</sup>

a. Jika pemberi kuasa yang meninggal dan penerima kuasa tidak mengetahuinya sehingga ia tetap menjalankan kuasa yang diterimanya, maka tindakan dan perikatan yang dilakukannya untuk kuasa tersebut harus tetap dianggap

---

<sup>136</sup> Harahap (a), *op. cit.*, hal. 312-313.

<sup>137</sup> *Ibid*, hal. 314.

<sup>138</sup> *Ibid*.

sah dan berharga. Ahli waris pemberi kuasa tetap terikat atas perjanjian kuasa tersebut. Jika pihak ketiga tidak mengetahui kematian pemberi kuasa, maka perikatan yang dilakukan penerima kuasa dan pihak ketiga tersebut dianggap sah dan berharga.

b. Jika penerima kuasa meninggal maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1819 KUHPerdota ahli waris harus sesegera mungkin memberitahukan kematian tersebut kepada pemberi kuasa. Jika ahli waris ini lalai tidak memberitahukan kematian tersebut kepada pemberi kuasa maka ahli waris tersebut wajib menanggung kerugian yang terjadi kepada pemberi kuasa.

Terjadinya pergeseran tujuan pemberian kuasa dalam jual beli tanah dan/atau bangunan disebabkan karena tujuan dari penggunaan surat kuasa itu sendiri. Pemberian kuasa menurut tujuan sebenarnya dalam konsep perjanjian mengenai perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan adalah bahwa pihak pemegang hak/pemilik/penjual memberikan kuasa kepada

pihak lain untuk mewakilinya melakukan penjualan atas tanah dan/atau bangunan tersebut.<sup>139</sup>

Faktor yang melatarbelakangi para pihak lebih memilih menggunakan surat kuasa daripada melaksanakan jual beli langsung secara resmi di hadapan notaris adalah adanya kewajiban pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan yang diperoleh penjual atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan Bea Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (BPHTB) yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebelum melakukan jual beli secara resmi dibuat di hadapan PPAT. Kewajiban pembayaran pajak ini nilainya cukup besar dan terkadang para pihak menunda pelaksanaan jual beli secara resmi di hadapan PPAT sehingga untuk sementara waktu menggunakan surat kuasa.<sup>140</sup>

Perkembangan yang terjadi dalam peristiwa jual beli tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan surat kuasa cenderung tidak dalam tujuan pemberian kuasa yang sebenarnya. Hubungan yang terjadi antar pemberi kuasa dan

---

<sup>139</sup> Kurniawati Zagato, "Kecenderungan Pergeseran Tujuan Pemberian Kuasa dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan dan Akibat Hukumnya, (Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UI, Depok, 2005), hal. 81-82

<sup>140</sup> *Ibid*, hal. 82-83

penerima kuasa sebenarnya adalah hubungan jual beli, artinya bahwa penerima kuasa itu sendiri adalah pihak pembeli atas tanah dan/atau bangunan yang dimaksud. Surat kuasa dibuat untuk memberikan rasa aman di pihak pembeli yang juga sebagai penerima kuasa. Penggunaan surat kuasa seperti ini ditandai dengan adanya perjajian pengikatan jual beli sebelum berlangsungnya pemberian kuasa.<sup>141</sup>

Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah telah dilarang dengan berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pada bagian pertama instruksi tersebut dengan tegas menyebut "Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Jadi setiap kuasa mutlak yang didalamnya mengandung unsur:

- a. tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (*irrevocable*)
- b. kuasa itu pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta

---

<sup>141</sup> *Ibid*, hal. 82.

melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, adalah dilarang

c. melarang pejabat-pejabat Agraria melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Selanjutnya di dalam Surat Menteri Dalam Negeri yang mengantarkan Instruksi tersebut (Surat Nomor 594/1493 AGR) tanggal 31 Maret 1982 disebutkan bahwa tidak termasuk kuasa mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah:<sup>142</sup>

a. kuasa penuh yang dimaksudkan dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1989);

---

<sup>142</sup> Erwin Arifin, "Larangan Pengalihan Hak atas Tanah dengan Menggunakan Kuasa Mutlak," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005), hal. 93.

b. kuasa penuh seperti dicantumkan dalam perjanjian perikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh notaris;

c. kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh notaris;

d. kuasa-kuasa lainnya yang bukan dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah.

Larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa yang tidak mengikuti perjanjian pokoknya. Hal ini telah tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI No. 594/1493/ AGR, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan tindakan awal pengamanan dan perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena apapun juga, karena hal ini hanya bersifat sementara sampai hutangnya lunas.<sup>143</sup>

---

<sup>143</sup> *Ibid*, hal. 99.

Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melarang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta pemindahan hak akta tanah jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>144</sup> Dengan demikian apabila kreditur berbekal surat kuasa untuk menjual yang diberikan oleh debitur untuk menjual tanah milik debitur menghadap PPAT untuk dibuatkan suatu akta pemindahan hak atas tanah, maka PPAT dilarang membuat akta pengalihan hak atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, telah terjadi perkembangan dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Sebelum lahirnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, Mahkamah Agung membenarkan keberlakuan kuasa mutlak. Hal ini terlihat antara lain dalam putusan Mahkamah Agung No. 731 K/Sip/1975 tanggal 16 Desember 1976 yang antara lain dalam putusannya menyebutkan

---

<sup>144</sup> Indonesia (f), *op. cit.*, Pasal 39 ayat (1) huruf d.

"Ketentuan dalam Pasal 1813 BW tidak bersifat limitatif juga tidak mengikat yaitu kalau surat perjanjian memang menghendaki maka dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali. Hal ini dimungkinkan karena pada umumnya pasal-pasal dari hukum perjanjian bersifat hukum mengatur."<sup>145</sup>

Setelah lahirnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 masih terdapat perbedaan mengenai keberlakuan kuasa mutlak. Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3604 K/Pdt/1985 yang membenarkan adanya kuasa mutlak yang pada intinya memberi pertimbangan bahwa pemberian kuasa mutlak tidak ada pengaturannya di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemberian kuasa mutlak diakui oleh Yurisprudensi sebagai "*bestendig en gebruikelijkding*". Sedangkan dalam putusan No. 1991 K/Pdt/1994, Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan:

"bahwa ternyata pemberian kuasa jual beli (perjanjian ikatan jual beli) akta No. 61 (30 April 1992) menurut Pasal 7 berupa pemberian kuasa mutlak yang tidak dapat ditarik kembali. Pemberian kuasa mutlak yang demikian nyata-nyata bertentangan dengan Instruksi Mendagri No. 14/1982. Meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk instruksi, dalam konstalasi perundang-undangan dan tergolong pada salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur

---

<sup>145</sup> Harifin S. Tumpa, "Surat Kuasa Mutlak," *Varia Peradilan* Tahun XII No. 142 (Juli 1997): 134.

ketertiban umum dalam kegiatan transaksi jual beli tanah. Karena dari larangan tersebut jelas diutarakan dalam huruf c konsiderans Instruksi dimaksud yakni menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak. Tindakan yang seperti itu merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status penggunaan tanah. Malahan dalam praktik kuasa mutlak selalu mengandung perkosaan dan manipulasi terhadap debitur yang lemah ekonominya oleh pihak yang kuat."<sup>146</sup>

## **C. PERJANJIAN KUASA UNTUK MENJUAL**

### **1. Pengertian**

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk pemberian kuasa yang lahir karena perkembangan kebutuhan masyarakat. Belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur kuasa untuk menjual sehingga tidak ditemukan definisi mengenai kuasa untuk menjual. Bila dilihat dari kata yang menyusunnya, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kuasa adalah kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan (memerintah, mewakili atau mengurus) sesuatu.<sup>147</sup> Sedangkan menjual adalah memberikan sesuatu

---

<sup>146</sup> Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1991 K/Pdt/1994. Lihat dalam Varia Peradilan Tahun XII Nomor 146, November 1997, hal. 24.

dengan mendapat ganti uang.<sup>148</sup> Dengan demikian kuasa untuk menjual dapat diartikan sebagai suatu kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama pemberi kuasa.

## 2. Dasar Hukum

Landasan hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa untuk menjual adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perdata, yang pembatasannya diatur dalam pasal 1338 jo. pasal 1320 KUHPerdota. Menurut asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi perjanjian. Namun berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 jo. Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1339 KUHPerdota, kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tersebut tidaklah dalam pengertian sebeb-bebasnya karena kebebasan tersebut dibatasi oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban.

---

<sup>147</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, cet. ke-7, (Yakarta: PN Balai Pustaka, 1984), hal. 528.

<sup>148</sup> *Ibid*, hal. 423.

### 3. Unsur-Unsur Kuasa untuk Menjual

Seperti telah disebutkan sebelumnya, surat kuasa untuk menjual merupakan varian dari surat kuasa. Perbuatan hukum yang dikuasakan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa adalah tertentu, yaitu melakukan perbuatan hukum menjual. Karena perbuatan hukum yang dikuasakan kepada penerima kuasa adalah perbuatan tertentu yang dibatasi, maka kuasa untuk menjual lebih lanjut merupakan surat kuasa khusus. Kuasa untuk menjual berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak WNI (pemberi kuasa) kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau memindahkan tanah HM dan bangunan.<sup>149</sup> Dengan demikian unsur kuasa untuk menjual adalah:

- a. suatu perjanjian;
- b. pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa; dan
- c. perbuatan hukum yang dikuasakan adalah hanya perbuatan tertentu saja yaitu menjual atau memindahtangankan sesuatu.

---

<sup>149</sup> Sumardjono (a), *op. cit.*, hal. 15.

Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) e dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah sedikit menyinggung mengenai kuasa untuk menjual.<sup>150</sup> Kuasa menjual menurut kedua pasal tersebut memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debiturnya cidera janji dengan syarat hak ini harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun sekarang ada kecenderungan *parate eksekusi* berdasarkan surat kuasa untuk menjual obyek Hak Tanggungan sulit untuk dilakukan. Kesulitan tersebut timbul karena secara yuridis tidak ada kepastian hukum atas isi perjanjian yang dilakukan maupun karena dalam fakta sosial sering mendapat hambatan dari pihak debitur sebagai pemilik obyek Hak Tanggungan.<sup>151</sup> Surat

---

<sup>150</sup> Indonesia (i), *Undang Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) e dan Pasal 20 ayat (1).

<sup>151</sup> Pratiwi Yustisia, "Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Perjanjian Kuasa Menjual," <<http://www.adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=jiptunair-gdl-s2-2004-yustiapratt-1038&node=265&start=11&PHPSESSID=6c1784a347f723a344115bf159462dcf>>, 24 Mei 2008.

kuasa untuk menjual tersebut dimaksudkan untuk memberikan kuasa kepada pihak kreditur untuk menjual hak atas tanah milik debitur ketika debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya. Kuasa menjual berarti memberikan kekuasaan untuk mengalihkan hak atas tanah, sehingga selama pihak kreditur tidak memberikan kesepakatan yang diajukan oleh debitur untuk membatalkan surat kuasa tersebut, maka surat kuasa untuk menjual mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang.<sup>152</sup>

Kuasa untuk menjual menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 lahir karena suatu janji yang dinyatakan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan tidak dimaksudkan untuk mengalihkan hak atas tanah, melainkan sebagai hak bagi kreditur untuk mengambil pelunasan utang dengan cara menjual obyek Hak Tanggungan tanpa memerlukan izin dari debitur. Sedangkan kuasa untuk menjual yang dimaksud dalam skripsi ini adalah kuasa untuk menjual yang mengakibatkan pindahnya hak atas tanah dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa secara terselubung.

---

<sup>152</sup> Serly Gomie, "Konsekuensi Yuridis Surat Pengakuan Utang Notariil dan Kuasa untuk Menjual," <<http://adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=jiptunair-gdl-s2-2005-gomiesser1-1821&PHPSESSID=6ce6b123e7a82bf1c96610203047eb13>>, 24 Mei 2008.

**BAB IV**  
**PENGALIHAN HAK ATAS TANAH KEPADA WARGA NEGARA ASING MELALUI**  
**SURAT KUASA UNTUK MENJUAL**  
**(ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 980 K/PDT/2002)**

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah adalah pewarisan. Perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah diantaranya adalah jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, dan lelang. Dalam hal beralihnya hak atas tanah kepada WNA, harus diperhatikan jenis hak atas tanah yang beralih karena hal ini akan menentukan dapat tidaknya WNA menjadi subyek hukum yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Mengenai beralihnya HM kepada WNA karena pewarisan, Pasal 21 ayat (3) UUPA menyatakan bahwa

"Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan-tanpa-wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, ... wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut ... Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung."<sup>153</sup>

Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia menyatakan bahwa anak yang lahir dari perkawinan campuran antara WNI dan WNA memperoleh kewarganegaraan Indonesia baik ayah atau ibu anak tersebut adalah WNI. Selain itu, anak yang lahir dari perkawinan campuran juga dapat memiliki kewarganegaraan ganda, yaitu kewarganegaraan Indonesia dan kewarganegaraan asing.<sup>154</sup>

Dalam kaitannya dengan pewarisan HM, seseorang yang berkewarganegaraan ganda tersebut tidak dapat mempunyai tanah Hak Milik.<sup>155</sup> Oleh karena itu ia wajib melepaskan HM tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya

---

<sup>153</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 21 ayat (3).

<sup>154</sup> Indonesia (h), *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, UU No. 12 Tahun 2006, LN No. 63 Tahun 2006, TLN No. 4634. Pasal 4 huruf c, d, h, dan l jo. Pasal 6 ayat (1).

<sup>155</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 21 ayat (4).

HM tersebut. Jika ia tidak melepaskan hak tersebut maka HM tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Beralihnya HGB dan HGU kepada WNA karena pewarisan menyebabkan WNA tersebut wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai subyek HGB dan HGU karena WNA bukanlah subyek HGB dan HGU dan oleh karenanya WNA tidak dapat mempunyai HGB dan HGU. Jika HGB dan HGU tersebut tidak dilepaskan atau dialihkan maka hak tersebut hapus karena hukum.<sup>156</sup> Peralihan HP dan HSUB kepada WNA karena pewarisan adalah diperbolehkan karena WNA adalah subyek hukum yang dapat memiliki HP dan HSUB.

Peralihan HM, HGB, dan HGU melalui jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah kepada WNA adalah tidak diperbolehkan karena WNA bukan subyek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah dengan HM, HGB, dan HGU. Jika hal tersebut dilakukan akan mengakibatkan

---

<sup>156</sup> *Ibid*, Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (2).

perbuatan pemindahan hak atas tanah tersebut batal karena hukum.<sup>157</sup>

Walaupun terdapat berbagai varian dalam perjanjian berkenaan dengan penguasaan tanah oleh WNA, tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya terdiri dari:<sup>158</sup>

a. Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa

Dalam PPT pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang terdaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunan. Selanjutnya pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah HM dan bangunan.

b. Perjanjian Opsi

Pihak WNI memberikan opsi untuk membeli tanah HM dan bangunan kepada pihak WNA karena dana untuk pembelian tanah HM dan bangunan itu disediakan pihak WNA.

c. Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*)

---

<sup>157</sup> *Ibid*, Pasal 26 ayat (2). Lihat juga Pasal 34 jo. Pasal 30 ayat (2), Pasal 40 jo. Pasal 36 ayat (2),

<sup>158</sup> Sumardjono (a), *op. cit.*, hal. 14 dan 15.

Pada prinsipnya dalam perjanjian ini diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

d. Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*)

Berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak WNI (pemberi kuasa) kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk melakukan perbuatan hukum menjual atau memindahkan tanah HM dan bangunan.

e. Hibah Wasiat

Pihak WNI menghibahkan tanah HM dan bangunan atas namanya kepada pihak WNA.

f. Surat Pernyataan Ahli Waris

Isteri pihak WNI dan anaknya menyatakan bahwa walaupun tanah HM dan bangunan terdaftar atas nama suaminya, tetapi suaminya bukanlah pemilik sebenarnya atas tanah HM dan bangunan tersebut.

Dalam bentuk lain, terdapat satu paket perjanjian yang juga bermaksud memindahkan HM secara tidak langsung kepada WNA dalam bentuk sebagai berikut.<sup>159</sup>

- a. Akta Pengakuan Utang;
- b. Pernyataan bahwa pihak WNI memperoleh fasilitas pinjaman uang dari WNA untuk digunakan membangun usaha;
- c. Pernyataan pihak WNI bahwa tanah HM adalah milik pihak WNA;
- d. Kuasa menjual. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk menjual, melepaskan atau memindahkan tanah HM yang terdaftar atas nama WNI;
- e. Kuasa roya. Pihak WNI memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA yang secara khusus mewakili dan bertindak atas nama pihak WNI untuk meroya dan menyelesaikan semua kewajiban utang-piutang pihak WNI;
- f. Sewa-menyewa tanah. WNI sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada WNA sebagai penyewa selama jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun, dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa;

---

<sup>159</sup> *Ibid*, hal. 16-17.

- g. Perpanjangan sewa-menyewa. Pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa-menyewa tanah (huruf f), dibuat sekaligus perpanjangan sewa menyewa selama 25 tahun dengan ketentuan yang sama dengan huruf f;
- h. Perpanjangan sewa-menyewa. Sekali lagi pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa-menyewa tanah (huruf f dan g), dibuat perpanjangan sewa-menyewa lagi untuk jangka waktu 25 tahun dengan ketentuan yang sama dengan huruf f dan g;
- i. Kuasa. Pihak WNI memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk mewakili dan bertindak untuk dan atas nama pihak WNI mengurus segala urusan, memperhatikan kepentingannya, dan mewakili hak-hak pemberi kuasa untuk keperluan menyewakan dan mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), menandatangani surat pemberitahuan pajak dan surat-surat lain yang diperlukan, menghadap pejabat yang berwenang serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

Menurut Maria Soemardjono, upaya yang tidak kalah menariknya untuk memberikan kemungkinan bagi WNA memiliki hak atas tanah yang dilarang UUPA adalah dengan jalan

menggunakan "kedok", melakukan jual beli atas nama seorang WNI, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Namun di samping itu dilakukan upaya pembuatan perjanjian antar WNI dan WNA tersebut dengan cara pemberian kuasa (sering disebut kuasa mutlak), yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (WNI) dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa (WNA) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (WNI) sehingga pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.<sup>160</sup>

Paket perjanjian tersebut pada hakikatnya dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang WNI dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dipunyai oleh WNA. Perjanjian dengan menggunakan pihak WNA sebagai penerima kuasa semacam itu mirip dengan konsep *nominee/trustee*.<sup>161</sup>

---

<sup>160</sup> Sumardjono (b), *op. cit.*, hal. 162.

<sup>161</sup> *Trust* merupakan lembaga yang khas dan sangat populer dalam hukum Inggris (*Anglo Saxon*) namun tidak dikenal di negara-negara Hukum

Jika ditinjau dari sudut hukum agraria, perjanjian yang bertujuan memindahkan hak atas tanah kepada WNA yang sesungguhnya menurut hukum hak atas tanah tersebut tidak boleh dimiliki oleh WNA baik secara langsung maupun tidak langsung adalah bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA dan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Pembuatan perjanjian itu dimaksudkan untuk menghindari ketentuan Pasal 9, 21, dan 26 ayat (2) UUPA. Oleh sebab itu dapat dikatakan bahwa pemindahan HM atas tanah kepada WNA yang dilakukan secara tidak langsung merupakan penyelundupan hukum.

Berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah berstatus HM kepada WNA, dalam skripsi ini dianalisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 980 K/Pdt/2002. Kasus ini terjadi di Kabupaten Singaraja Provinsi Bali. Adapun para pihak dalam perkara ini adalah **Philip Robert Grandfiel**, warga negara Australia, sebagai Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding/Terbanding, **melawan**

---

Romawi Jerman termasuk Indonesia. Yang dimaksud dengan *trust* adalah suatu kekayaan yang oleh seorang *Trustor* (*Settlor*) diserahkan kepada orang lain (*Trustee*) yang dipercayainya untuk diurus atau dipelihara guna kepentingan pihak ketiga yang disebut *Beneficiary* (*Cestuis*). Lihat dalam H.R. Sardjono dan Frieda Husni Hasbullah, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, cet. ke-2, Jakarta: Ind-Hill-Co, 2003), hal. 158

**Ketut Pani**, Warga Negara Indonesia sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding/Pembanding; dan **Wayan Nuaja, SH**, Warga Negara Indonesia, sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding.

**A. KASUS POSISI**

Sengketa berawal dari keinginan Philip Robert Grandfiel membantu Ketut Pani untuk mengembangkan usaha di bidang pariwisata berupa usaha restoran dengan cara memberikan modal berupa uang sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) kepada Ketut Pani. Oleh Ketut Pani uang tersebut digunakan untuk membeli tiga bidang tanah yaitu:

- a. Tanah hak milik Nomor 439, seluas 1200 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Kaliaseh, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng, atas nama I Putu Suwija ;
- b. Tanah hak milik Nomor 513 seluas 700 m<sup>2</sup>, atas nama I Gede Putu Ryasse, terletak di Desa Kaliaseh, Kecamatan Banjar, Kabupaten Buleleng; dan
- c. Tanah hak milik Nomor 512, seluas 700 m<sup>2</sup> atas nama I Gede Putu Ryasse, terletak di Desa Kaliaseh, Kecamatan

Banjar, Kabupaten Buleleng, dimana ketiga tanah tersebut di atas dalam sertifikat sudah atas nama Ketut Pani.

Pada tanggal 23 Oktober 1998 Ketut Pani membuat pernyataan di hadapan Notaris Wayan Nuaja, SH yang dituangkan dalam Nomor 17, yang salah satu isinya menyatakan bahwa apabila akte jual beli dan sertifikat atas tanah tersebut telah selesai diurus dan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yang tercatat atas nama Penggugat maka akte-akte dan sertifikat dimaksud dipegang dan disimpan oleh Philip Robert, serta Ketut Pani memberikan kuasa menjual kepada Philip Robert atas tanah tersebut. Pemberian kuasa menjual tersebut dibuat tersendiri dalam Akta Nomor 18 di hadapan Wayan Nuaja, SH. Namun Akta Nomor 18 ini tidak terpisahkan dengan pernyataan yang dibuat Ketut Pani dalam Akta Nomor 17. Akta Nomor 18 menyatakan bahwa Ketut Pani memberikan kuasa kepada Philip Robert yaitu kuasa yang tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga.

Pada tanggal 7 Oktober 1999 Philip Robert melaporkan Ketut Pani kepada Polisi dengan laporan Polisi

No.Pol.LP/269/X/1999/Pamapta, dengan tuduhan melakukan penipuan dan atau penggelapan sertifikat tanah-tanah yang tersangkut sengketa. Kemudian berdasarkan Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan dari Resort Buleleng No.Pol.SPPHP/06/VII/ 2000/Serse diketahui bahwa Ketut Pani telah menyerahkan sertifikat dimaksud.

#### **B. GUGATAN PENGGUGAT**

Pada saat Akta Nomor 17 dan 18 dibuat di hadapan Wayan Nuaja, SH sebagai notaris, Ketut Pani tidak mengetahui bahwa surat kuasa mutlak adalah dilarang dan bertentangan dengan hukum. Ketut baru mengetahuinya setelah diberitahu oleh Pengacara/Penasehat Hukumnya pada saat dilaporkan kepada Polisi oleh Philip Robert. Wayan Nuaja sebagai pejabat yang berwenang untuk itu tidak memberitahukan kepada Ketut Pani dan Philip Robert bahwa kuasa mutlak adalah dilarang dan bertentangan dengan hukum.

Pernyataan Ketut Pani (yakni pernyataan yang dituangkan dalam akta Nomor 17) dan kuasa untuk menjual dari Ketut Pani kepada Phili Robert Grandfiel (yakni kuasa menjual Nomor 18) yang dibuat di hadapan notaris Wayan Nuaja, SH bertentangan dengan hukum dan Philip Robert tidak

beritikad baik kepada Ketut Pani, maka sudah sepatutnyalah pernyataan Ketut Pani dalam Akta Nomor 17, dan kuasa untuk menjual Nomor 18, yang dibuat di hadapan Wayan Nuaja, SH dinyatakan batal demi hukum. Jalan damai yang dilakukan pun tidak dapat ditempuh.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Ketut Pani mohon kepada Pengadilan Negeri Singaraja agar menyatakan hukum bahwa Ketut Pani sah meminjam uang kepada Philip Robert Grandfiel sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah), menyatakan hukum bahwa tanah-tanah tersangkut sengketa adalah sah milik Ketut Pani, menyatakan hukum bahwa surat pernyataan Nomor 17, dan surat kuasa untuk menjual Nomor 18 adalah bertentangan dengan hukum, menyatakan hukum bahwa surat pernyataan Nomor 17, dan surat untuk menjual Nomor 18, dengan segala akibatnya batal demi hukum. Sealin itu agar Pengadilan Negeri menghukum Wyan Nuaja, SH untuk berkewajiban menanggung segala akibat dari surat pernyataan Nomor 17, dan kuasa untuk menjual Nomor 18, serta menghukum Wayan Nuaja, SH untuk mentaati putusan serta menghukum Philip Robert dan Wayan Nuaja, SH untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini atau mohon putusan yang seadil-adilnya.

### C. JAWABAN TERGUGAT

Atas gugatan tersebut, Philip Robert mengajukan eksepsi dan gugatan balik dengan dalil gugatan tersebut adalah gugatan coba-coba, hanya gugatan yang mencari gara-gara dan hanya bertujuan untuk mengulur-ulur waktu sehingga Philip Robert tidak bisa menjual tanah miliknya dan juga menunjukkan keserakahan Ketut Pani yang ingin menguasai dan merebut tanah-tanah yang secara hukum adalah milik Philip Robert.

Philip Robert menganggap Ketut Pani tidak tahu balas budi, kurang punya etika dan tidak takut akan hukum Karma Pala yang sangat diyakini oleh orang Bali. Sudah diberi modal usaha, sudah dibuatkan restaurant, sudah dicarikan tamu-tamu untuk berkunjung ke Restaurantnya tetapi malah membalasnya dengan air tuba, malah ingin memiliki tanah yang bukan haknya.

Gugatan Ketut Pani sangat kabur dan saling bertentangan antara poin/posita yang satu dengan posita yang berikutnya. Pada posita angka 1 Ketut Pani mendalilkan mendapat bantuan modal usaha untuk membuat dan mengelola restaurant tetapi pada posita angka 2 menyebut bantuan itu untuk membeli tanah. Hal ini jelas tidak saling terkait.

Demikian pula halnya pada posita angka 3 Ketut Pani mengakui kebaikan Philip Robert dan mengakui serta menyadari pula telah membuat Akta Notaris No. 17, dan selanjutnya mengakui pula telah membuat dan menandatangani Akta Notaris No. 18, tetapi malah mempermasalahkannya dalam posita angka berikutnya. Hal ini jelas dapat dikategorikan sebagai gugatan yang sangat kabur karena bukan saja antara posita yang satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, tetapi malah saling bertentangan saling bertolak belakang sehingga sudah sepatutnya gugatan ini ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Kemudian dalam rekonsiliasinya Philip Robert mendalilkan bahwa dalam Akta Notaris No. 17 dan 18, yang telah diakui kebenarannya oleh Ketut Pani jelas disebutkan bahwa Philip Robert mempunyai hak penuh untuk menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan, menjaminkan ... dst, dan Ketut Pani telah berjanji pula untuk tidak menghalang-halangi bahkan sanggup untuk membantu sepenuhnya segala perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh Philip Robert perbuatan Ketut Pani yang menghalang-halangi serta menghambat penjualan atas tanah-tanah milik Philip Robert tentu tidak dapat dibenarkan oleh hukum karena tidak sesuai

dengan kesepakatan yang telah dibuatnya sendiri dalam Akta No. 17 tersebut sehingga sudah sepatutnya Ketut Pani dihukum untuk mentaati kesepakatan yang telah dibuatnya yaitu dengan tidak menghalang-halangi penjualan atas tanah-tanah yang sah milik Philip Robert.

Akibat dari perbuatan Ketut Pani yang telah menghambat dan menghalang-halangi penjualan atas tanah-tanah yang secara hukum milik Philip Robert tersebut, Philip Robert mengalami kerugian materi Rp. 135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah), kerugian bunga uang 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) dalam setiap bulannya maka sampai dengan saat jawaban gugatan ini diajukan telah berlangsung selama 14 (empat belas) bulan sehingga kerugian materi seluruhnya adalah sebesar Rp 2.058.000.000,- (dua milyar lima puluh delapan juta rupiah).

Berdasarkan alasan tersebut Philip Robert menuntut kepada Pengadilan Negeri Singaraja agar menyatakan bahwa Ketut Pani telah melakukan perbuatan melawan hukum, menghukum Ketut Pani untuk tidak menghalang-halangi penjualan tanah-tanah yang secara hukum merupakan milik Philip Robert, menghukum Ketut Pani untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.2.058.000.000,- (dua milyar lima puluh

delapan juta rupiah) secara kontan dan sekaligus kepada Philip Robert, menghukum Ketut Pani untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya perkara ini.

**D. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SINGARAJA DAN PENGADILAN TINGGI DENPASAR**

Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singaraja telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 105/Pdt.G/2000/PN.SGR, tanggal 28 Maret 2001, yang menyatakan bahwa surat pernyataan No. 17, dan Surat kuasa untuk menjual No. 18, yang dibuat di hadapan Notaris Wayan Nuaja, SH. adalah bertentangan dengan Hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum (kekuatan berlaku). Sedangkan ketiga bidang tanah hak milik dalam sengketa tersebut atas nama Ketut Pani dinyatakan sah milik Ketut Pani. Majelis Hakim juga menyatakan bahwa hubungan hukum antara Ketut Pani dan Philip Robert adalah utang piutang uang sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayar oleh Ketut Pani kepada Philip Robert Grandfiel.

Ketut Pani mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri tersebut. Kemudian atas permohonan tersebut, Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 156/Pdt/2000/PT.Dps tanggal 20 Agustus 2001 menyatakan bahwa Surat Pernyataan No. 17, dan Surat Kuasa untuk menjual No. 18, yang dibuat di hadapan Notaris Wayan Nuaja, SH. adalah bertentangan dengan hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum (kekuatan berlaku), ketiga bidang tanah sengketa atas nama Ketut Pani adalah sah milik Ketut Pani, menyatakan bahwa uang yang digunakan Ketut Pani membeli ketiga bidang tanah sengketa dengan uang sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) adalah milik Philip Robert Grandfiel.

**E. TINGKAT KASASI**

Atas putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut pada tanggal 23 Oktober 2001 Philip Robert mengajukan permohonan kasasi secara lisan disertai dengan memori kasasi dengan alasan Pengadilan Tinggi Denpasar telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, karena telah menyetujui pertimbangan Pengadilan Negeri yang sangat sumir dan hanya tergantung pada pertimbangan Hakim tingkat pertama saja.

Seharusnya Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa ulang fakta-fakta persidangan yang terungkap di Pengadilan tingkat pertama. Pengadilan Tinggi Denpasar maupun Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum, karena di dalam pertimbangannya telah mempertimbangkan bukti yang di dalam bukti tersebut telah nyata disebutkan bahwa Ketut Pani telah menerima uang sejumlah Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang dipergunakan oleh untuk membeli tanah-tanah sengketa. Karena uang yang dipergunakan membeli tanah-tanah tersebut adalah milik Philip Robert, maka Ketut Pani berjanji bila jual beli atau sertifikatnya telah diselesaikan oleh instansi yang berwenang, maka Philip Robert diberikan untuk memegang dan menyimpannya serta melakukan perbuatan hukum yang sekiranya tidak merugikan pihak Ketut Pani, tidak akan menghalangi serta membantu sepenuhnya bila Philip Robert melakukan perbuatan hukum terhadap tanah-tanah sengketa tersebut, sesuai dengan Akta pernyataan No.17, tanggal 23 Oktober 1998.

Selanjutnya untuk meyakinkan isi dari pada akta No. 17, maka Ketut Pani memberikan kuasa untuk menjual kepada Philip Robert dimana kuasa tersebut telah dituangkan dalam akta Notaris No. 18, (bukti TI-1) ini berarti bahwa antara

akta No. 17, dengan akta No. 18, tidak merupakan satu kesatuan melainkan terpisah dan berdiri sendiri.

Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri telah keliru dalam menerapkan hukum/hukum diterapkan tidak sebagaimana mestinya, sebagaimana tertulis dalam pertimbangan putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa berlakunya intruksi Mendagri No. 14/1982, bukan hanya ditujukan kepada Camat atau Kepala Desa namun juga termasuk Pejabat lain yang berwenang membuat surat kuasa yaitu Notaris/PPAT, ditinjau dari isi akta No. 18, yang dibuat Notaris Wayan Nuaja, SH maka akta tersebut merupakan surat kuasa mutlak yang bertentangan dengan intruksi Mendagri No.14/1982, tersebut sehingga surat kuasa tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena Pengadilan Tinggi Denpasar maupun Pengadilan Negeri telah dengan sengaja hanya mempertimbangkan bukti akta No. 18, saja padahal sebelum akta No.18, tersebut dikeluarkan telah dikeluarkan pula akta No. 17, sehingga dalam pertimbangan tersebut Philip Robert merasa dikelabui.

Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri telah keliru dalam menafsirkan isi dari Instruksi Mendagri No.14/1982, dimana di dalam instruksi tersebut disebutkan

bahwa : Adagium menyatakan suatu akta otentik atau bawah tangan hanya berisi satu perbuatan hukum, bila ada akta mengandung dua perbuatan hukum (pengakuan hutang dan pemberian kuasa untuk menjual tanah), maka akta ini telah melanggar adagium tersebut dan akta a quo tidak memiliki kekuatan eksekusi (executorial titel) ex Pasal 224 HIR, padahal di dalam persidangan telah terbukti dan terungkap bahwa surat pernyataan dituangkan dalam akta No. 17 sedangkan kuasa untuk menjual dituangkan dalam akta No.18. Hal ini membuktikan bahwa masing-masing akta tersebut hanya berisi satu perbuatan hukum, sehingga akta No. 18, tersebut tidak bertentangan dengan instruksi Mendagri No.14/1982, karena dalam instruksi Mendagri tersebut telah dengan jelas dan tegas disebutkan bahwa suatu akta hanya berisi satu perbuatan hukum. Disamping itu dengan dikeluarkan/diterbitkannya akta No.18, tidak akan menimbulkan kerugian bagi Ketut Pani, karena Ketut Pani sebelumnya telah menerima sejumlah uang yang jumlah sesuai dengan yang telah dituangkan di dalam akta No. 17.

Pengadilan Tinggi Denpasar maupun Pengadilan Negeri telah salah dalam menerapkan hukum, karena di dalam putusannya telah mempertimbangkan hal-hal yang tidak

diuraikan dalam posita gugatan Ketut Pani, yaitu berdasarkan Pasal 21 Undang-Undang No. 5/1960 orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia oleh karena itu apabila Akta No. 17 dan 18 dimaksudkan melindungi perbuatan Ketut Pani yang membeli tanah sengketa tetapi tanah tersebut di atas namakan Ketut Pani, maka hal tersebut tidak dapat dibenarkan. Kami berpendapat demikian karena pertimbangan tersebut sangat rancu dan kabur dan Philip Robert sama sekali tidak mengerti maksud dan arah dari pertimbangan tersebut, apalagi dalam pertimbangan tersebut telah menyebutkan Penggugat 1 padahal di dalam gugatan cuma ada satu Penggugat dan dalam surat gugatan tidak ada tuntutan tentang orang asing boleh atau tidak memiliki tanah di Indonesia dan memang di dalam proses persidangan telah terungkap dan terbukti bahwa tidak satupun tanah sengketa ada atas nama orang asing (Philip Robert), sehingga pertimbangan yang sama sekali tidak ada relevansinya dengan perkara ini patut dikesampingkan.

Pengadilan Tinggi maupun Pengadilan Negeri telah salah menerapkan hukum, karena di dalam putusannya telah mengabulkan melebihi dari tuntutan (vide dictum huruf d).

#### **F. PUTUSAN DAN PERTIMBANGAN HUKUM MAHKAMAH AGUNG**

Terhadap alasan yang dikemukakan Philip Robert Grandfiel dalam memori kasasi, Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa *judex facti* sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya, karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan tepat. Secara yuridis tanah terperkara atas nama Ketut Pani dan uang pembelian tanah Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) merupakan uang pinjaman dari Philip Robert Grandfiel. Orang asing dilarang memiliki tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Isi akta No. 18, yang merupakan surat kuasa mutlak bertentangan dengan instruksi Mendagri No. 14/1982. Dengan demikian putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung menyatakan menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Philip Robert Grandfiel dan menghukumnya untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi.

**G. ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 980  
K/PDT/2002**

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu jenis pemberian kuasa dan pemberian kuasa merupakan perjanjian. Dengan demikian pemberian kuasa untuk menjual adalah perjanjian. Agar pemberian kuasa untuk menjual tersebut sah maka pemberian kuasa untuk menjual harus memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa agar suatu perjanjian menjadi sah maka harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.<sup>162</sup>

Dalam perkara ini, para pihak yang membuat perjanjian pemberian kuasa untuk menjual adalah Philip Robert Grandfiel dan Ketut Pani. Ketut Pani dalam hal ini berkedudukan sebagai pemberi kuasa yang memberi kuasa untuk menjual kepada Philip Robert Grandfiel. Sedangkan Philip

---

<sup>162</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1320.

Robert Grandfiel berkedudukan sebagai penerima kuasa untuk menjual. Antara Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel telah terjadi kesepakatan untuk mengadakan perjanjian pemberian kuasa. Kesepakatan tersebut dituangkan dalam Akta Nomor 18 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris Wayan Nuaja, SH.

Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel dalam perkara ini masing-masing bertindak sebagai individu, tidak mewakili orang lain maupun badan hukum. Dalam Putusan MA No. 980 K/Pdt/2002 tidak diketahui usia para pihak dan apakah para pihak berada dalam pengampuan atau tidak. Namun mengingat orang yang berada dalam pengampuan tidak cakap melakukan perbuatan hukum sedangkan dalam hal ini Ketut Pani dapat bertindak sendiri melakukan perbuatan hukum, yaitu pembelian tiga bidang tanah, melakukan usaha restoran, membuat akta di hadapan notaris dan maju ke muka hakim tanpa diwakili oleh orang tua maka disimpulkan bahwa Ketut Pani telah Dewasa dan tidak berada dalam pengampuan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Ketut Pani cakap bertindak melakukan perbuatan hukum. Kemudian mengenai kecakapan Philip Robert Grandfiel, diketahui bahwa ia membuat akta di hadapan notaris dan menghadap hakim tanpa

diwakili orang tuanya maka disimpulkan bahwa Philip Robert Grandfiel telah dewasa dan tidak berada dalam pengampuan. Dengan demikian Philip Robert Grandfiel pun cakap bertindak untuk melakukan perbuatan hukum.

Ketut Pani dan Robert Grandfiel membuat perjanjian pemberian kuasa untuk menjual di hadapan notaris Wayan Nuaja, SH yang dituangkan dalam Akta Nomor 17 dan Akta Nomor 18. Salah satu isi Akta Nomor 17 menyatakan bahwa apabila akta jual beli dan sertifikat atas tiga bidang tanah tersebut telah selesai diurus dan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yang tercatat atas nama Ketut Pani maka akta-akta dan sertifikat dimaksud dipegang dan disimpan oleh Philip Robert Grandfiel. Kemudian Akta Nomor 18 menyatakan bahwa Ketut Pani memberikan kuasa menjual kepada Philip Robert Gardfiel atas atas tiga bidang tanah tersebut dengan ketentuan kuasa menjual ini tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga.

Ketut Pani telah mendaftarkan ketiga bidang tanah berstatus Hak Milik tersebut atas nama Ketut Pani dan telah keluar sertifikat atas ketiga bidang tanah tersebut dengan nama Ketut Pani. Sesuai dengan ketentuan yang terdapat

dalam Akta Nomor 17, setelah tanah terdaftar dan tersertifikat atas nama Ketut Pani maka Ketut Pani menyerahkan akta dan sertifikat tanah-tanah tersebut kepada Philip Robert Grandfiel untuk disimpan. Kemudian berdasarkan Akta Nomor 18, Ketut Pani memberikan kuasa kepada Philip Robert Grandfiel dengan hak penuh untuk menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan, menjaminkan, melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut dan kuasa tersebut tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga.

Hal tertentu dalam perjanjian ini adalah pemberian kuasa. Unsur yang harus ada dalam pemberian kuasa adalah melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Karena melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka sudah menjadi kewajiban bagi penerima kuasa untuk mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukannya dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut kepada pemberi kuasa. Antara pemberi kuasa dan penerima kuasa terjadi hubungan layaknya atasan dan bawahan karena penerima kuasa harus menjalankan tugas yang diberikan pemberi kuasa.

Dengan diberikannya hak penuh kepada Philip Robert untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut dan pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali, tidak dapat membatalkan dan tidak dapat mengakhiri kuasa yang diberikannya menyebabkan Philip Robert memiliki wewenang penuh atas tanah. Karena kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat dibatalkan karena apapun juga maka menurut Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kuasa ini adalah kuasa mutlak. Dengan diberikannya wewenang penuh maka Philip Robert dapat melakukan tindakan apapun terhadap tanah tersebut tanpa harus meminta persetujuan dari Ketut Pani selaku pemilik sah atas ketiga bidang tanah tersebut. Dengan wewenang penuh atas tanah dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, Philip Robert tidak harus mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Ketut Pani. Di sinilah letak tidak adanya unsur melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan demikian dalam perjanjian pemberian kuasa untuk menjual yang dituangkan dalam Akta Nomor 18 di hadapan notaris Wayan Nuasa, S.H. unsur melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa tidak terpenuhi.

Hak milik memberikan hak untuk menikmati kegunaan suatu benda secara leluasa dan berbuat bebas atas benda itu dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan umum dan juga tidak mengganggu hak-hak orang lain. Menikmati secara leluasa maksudnya adalah seseorang dapat mengalihkan, menyewakan, menjaminkan, bahkan dapat merusaknya.<sup>163</sup> Arti penguasaan dan penggunaan suatu benda dengan sebebas-bebasnya adalah dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya mengalihkan, membebani, menyewakan, dan lain-lain dan dapat melakukan perbuatan materiil, misalnya memakai, memelihara, memetik hasil, dan lain-lain.<sup>164</sup>

Hal tertentu yang dikuasakan oleh Ketut Pani kepada Robert Grandfiel, yaitu menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan, menjaminkan, melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut adalah hak seorang pemilik, dalam hal ini adalah hak seorang pemilik tanah. Pemberian kuasa tersebut menyebabkan Philip Robert memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan atas tanah yang dikuasakan sebagaimana yang dapat dilakukan

---

<sup>163</sup> Mahdi, *op. cit.*, hal. 82.

<sup>164</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Perdata Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*, jilid I, cet. ke-3, (Jakarta: Ind-Hill Co, 2002), hal. 88.

oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, sehingga Philip Robert dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik sah dan memiliki hak seperti seorang pemilik tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan kuasa mutlak ini, Ketut Pani mengalihkan segala haknya selaku pemilik tanah kepada Philip Robert yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah kepada Philip Robert yang seorang Warga Negara Asing.

Mengenai syarat sah perjanjian yang keempat yaitu sebab yang halal, suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam hal ini harus dilihat apakah perjanjian antara Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel bertentangan dengan ketentuan undang-undang, bertentangan dengan ketertiban umum atau bertentangan dengan kesusilaan. Jika perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan maka unsur sebab yang halal tidak terpenuhi. Dengan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian maka perjanjian tersebut tidak sah.

Meskipun Buku III KUHPerdara mengenai perjanjian menganut sistem terbuka dan terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk

menentukan isi perjanjian dan membuat perjanjian yang belum diatur dalam KUHPerdara, namun kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak. Tidak semua ketentuan dalam Buku III KUHPerdara dapat disimpangi, salah satunya adalah mengenai syarat sahnya perjanjian. Selain itu, kebebasan tersebut juga dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Kuasa yang diberikan oleh Ketut Pani kepada Philip Robert Grandfiel adalah kuasa untuk melakukan perbuatan hukum menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan, menjaminkan, melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut dan kuasa tersebut tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga. Dalam hal ini terlihat bahwa pemberian kuasa tersebut menyebabkan terjadinya pemindahan hak atas tanah kepada Philip Robert Grandfiel karena berdasarkan kuasa tersebut Philip Robert Grandfiel dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut padahal menurut hukum hanya pemilik tanah yang dapat melakukan perbuatan hukum menjual, melepaskan, mengalihkan, menjaminkan dan perbuatan hukum apapun terhadap tanahnya. Dengan dinyatakan bahwa kuasa

tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir karena apapun juga berarti kuasa yang diberikan adalah kuasa mutlak.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Menurut Instruksi Menteri tersebut, kuasa mutlak adalah kuasa yang mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Berdasarkan uraian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa kuasa yang diberikan oleh Ketut Pani kepada Philip Robert Grandfiel adalah kuasa untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Kuasa yang terjadi antara Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel tersebut memenuhi

rumusan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Menurut hukum pertanahan, Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak atas tanah yang berstatus hak milik. Seorang WNA hanya dapat memiliki tanah yang berstatus Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa setiap perbuatan pemindahan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing dan orang yang berkewarganegaraan ganda adalah batal karena hukum. Dalam perkara ini, kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Ketut Pani kepada Philip Robert merupakan pemindahan hak atas tanah secara tidak langsung atau terselubung dan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

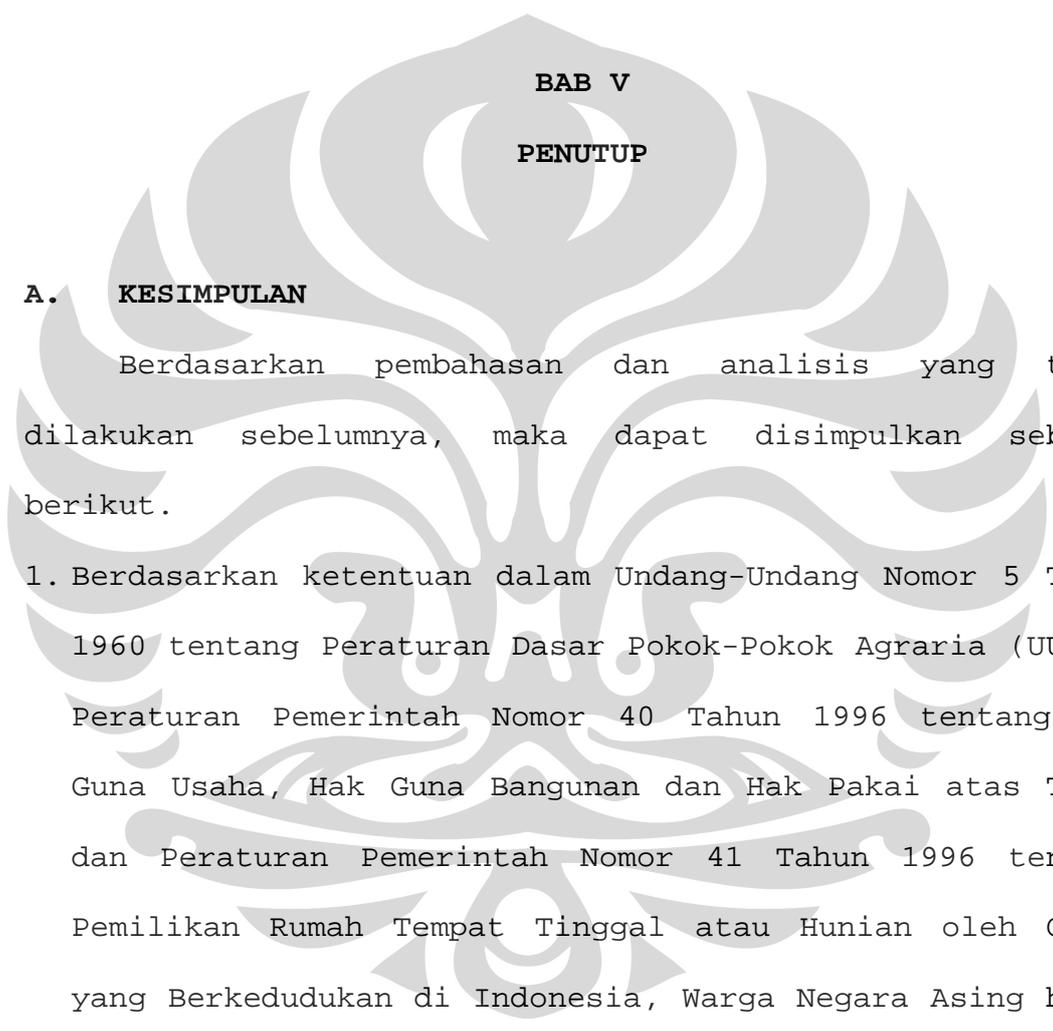
Dalam hal ini meskipun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri secara sukarela, tetapi "sebab yang halal" dalam perjanjian yang mereka buat adalah palsu karena merupakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dan menyembunyikan causa yang sebenarnya yaitu "sebab" yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Selain itu, "sebab yang halal" dalam perjanjian yang mereka buat

juga terlarang karena perjanjian tersebut mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1335 KUHPerdara maka perjanjian antara Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel tidak mempunyai kekuatan karena perjanjian tersebut dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang.

Jika Philip Robert Grandfiel menjual ketiga bidang tanah tersebut, jual beli tanah yang dilakukannya batal dan tidak sah karena kuasa untuk menjual yang diterimanya dari Ketut Pani adalah tidak sah. Menurut Pasal 1471 KUHPerdara, jual beli atas barang milik orang lain adalah batal. Apabila Robert Grandfield mendaftarkan peralihan ketiga bidang tanah hak milik tersebut atas namanya, maka PPAT sudah sepatutnya menolak pembuatan akta tersebut mengingat Warga Negara Asing tidak dapat menjadi subyek atas tanah Hak Milik, dasar pemindahan hak yang digunakan oleh Robert Grandfiel terlarang menurut Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan kewajiban PPAT untuk menolak membuat atau menguatkan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya

merupakan pemindahan hak atas tanah menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Ketut Pani dan Philip Robert di hadapan notaris Wayan Nuaja, SH adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu hal tertentu, sebab yang halal, melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.



**BAB V**  
**PENUTUP**

**A. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dilakukan sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang yang Berkedudukan di Indonesia, Warga Negara Asing hanya dapat memiliki tanah dan/atau bangunan yang berdiri diatas tanah berstatus Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan. Berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, warga

negara yang selain berkewarganegaraan Indonesia memiliki kewarganegaraan lain tidak diperbolehkan mempunyai Hak Milik atas Tanah. Menurut Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 124/UM0101/M/12/97 tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, Warga Negara Asing yang dapat memiliki rumah di Indonesia adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberi manfaat bagi pembangunan nasional, yaitu melakukan berbagai usaha di bidang ekonomi, bidang kesejahteraan rakyat, pendidikan dan kebudayaan, bidang agama, bidang ilmu pengetahuan dan teknologi, bidang hukum dan bidang politik, aparatur negara, penerangan, komunikasi dan media massa serta bidang pertahanan dan keamanan, yang kesemuanya dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan/atau menciptakan lapangan usaha dan/atau lapangan kerja.

2. Kuasa untuk menjual adalah suatu kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dasar hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa untuk menjual adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perdata,

yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1338 jo. Pasal 1320 KUHPerdara yaitu oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban. Kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Ketut Pani menyebabkan Philip Robert memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan dan tidak dapat diakhiri karena apapun juga yang menurut Penjelasan Pasal 39 ayat (1) huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah kuasa ini adalah kuasa mutlak. Hal ini menyebabkan Philip Robert memiliki wewenang penuh atas tanah dan dapat melakukan tindakan apapun terhadap tanah tersebut tanpa harus meminta persetujuan dari Ketut Pani selaku pemilik sah atas ketiga bidang tanah tersebut. Dengan wewenang penuh atas tanah dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, Philip Robert tidak harus mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Ketut Pani. Di sinilah letak tidak adanya unsur melakukan perbuatan untuk dan atas nama pemberi kuasa. Pemberian kuasa tersebut menyebabkan Philip Robert memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan atas tanah yang dikuasakan sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi

kuasa sendiri selaku pemilik, sehingga Philip Robert dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik sah dan memiliki hak seperti seorang pemilik tanah. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan kuasa mutlak ini, Ketut Pani mengalihkan segala haknya selaku pemilik tanah kepada Philip Robert yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah kepada Philip Robert yang seorang Warga Negara Asing. Dengan demikian syarat sahnya perjanjian mengenai hal tertentu tidak terpenuhi.

3. Di hadapan Notaris Wayan Nuaja, S.H., Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel telah membuat Akta Nomor 17 yang menyatakan bahwa apabila akte jual beli dan sertifikat atas ketiga bidang tanah telah selesai diurus dan telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang yang tercatat atas nama Ketut Pani maka akte-akte dan sertifikat dimaksud dipegang dan disimpan oleh Philip Robert dan Akta Nomor 18 menyatakan bahwa Ketut Pani memberikan kuasa dengan hak penuh untuk menjual, melepaskan atau dengan cara apapun mengalihkan, menjaminkan, melakukan perbuatan hukum apapun terhadap ketiga bidang tanah tersebut kepada Philip Robert dan kuasa tersebut tidak akan dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak

dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga. Menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Singaraja, Pengadilan Tinggi Denpasar dan Mahkamah Agung, Kuasa yang diberikan oleh Ketut Pani kepada Philip Robert memenuhi rumusan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 mengenai Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah yaitu tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Dalam hal ini "sebab yang halal" dalam perjanjian yang mereka buat adalah palsu dan terlarang karena merupakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dan menyembunyikan sebab yang sebenarnya yaitu sebab yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang, melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1335 KUHPerdara maka perjanjian antara Ketut Pani dan Philip Robert Grandfiel tidak mempunyai kekuatan karena perjanjian tersebut dibuat dengan sebab yang palsu atau

terlarang. Perjanjian yang dibuat oleh Ketut Pani dan Philip Robert di hadapan notaris Wayan Nuaja, SH adalah tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu sebab yang halal, melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

#### **B. SARAN**

Adapun saran yang dapat Penulis sampaikan adalah:

1. Demi kepastian hukum, sebaiknya Pemerintah segera membentuk peraturan perundang-undangan yang jelas dan tegas mengenai kuasa mutlak karena pengaturan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 masih sering dipertentangkan dan tidak cukup kuat mengingat masih sering digunakannya kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah secara terselubung.
2. Notaris yang diminta membuat akta kuasa mutlak hendaknya berhati-hati dan jika perlu menolak permintaan tersebut serta mengingatkan para pihak bahwa tindakan tersebut melanggar hukum.

3. Para pihak yang akan membuat perjanjian sebaiknya beritikad baik dan tidak melakukan penyelundupan hukum dengan cara melakukan suatu perbuatan yang sah menurut hukum padahal tujuan perbuatan tersebut sebenarnya adalah dilarang oleh hukum.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Penanaman Modal*. UU No. 25. LN No. 67 Tahun 2007. TLN No. 4724.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. LN No. 58. Tahun 1996. TLN 3643.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*. PP No. 41 Tahun 1996. LN No. 56 Tahun 1996. TLN No. 3644.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Keimigrasian*. UU No. 9 Tahun 1992. LN No. 33 Tahun 1992. TLN No. 3474.
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. UU No. 21 Tahun 1997. LN No. 44 Tahun 1992. TLN No. 3688.
- \_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*. UU No. 12 Tahun 2006. LN No. 63 Tahun 2006. TLN No. 4634.
- \_\_\_\_\_. *Undang Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.
- Kementerian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata*

*Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen Agraria No. 9 Tahun 1999.*

\_\_\_\_\_. *Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing, Sesmen Agraria No. 110-2871 Tahun 1996.*

Kementerian Negara Perumahan Rakyat. *Surat Edaran Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Kelengkapan Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing. SE Menpera No. 124/UM 0101/M/12/97, Tahun 1997.*

Departemen Dalam Negeri. *Instruksi Menteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pindahan Hak atas Tanah. Inmendagri No. 14 Tahun 1982.*

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. ke-34. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.

## **B. Buku**

Badrulzaman, Mariam Darus, et. al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

\_\_\_\_\_. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Cet. ke-2*. Bandung: Alumni, 1993.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Cet. ke-2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. ke-2. Bandung: Alumni, 1986.

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. ke-19. Jakarta: Djambatan, 2003.

- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Perdata Hak-Hak yang Memberi Kenikmatan*. Jilid I. Cet. ke-3. Jakarta: Ind-Hill Co, 2002.
- Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Cet. ke-3. Bandung: Alumni, 2000.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Cet. ke-3. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. ke-2. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Cet. ke-2. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Mahdi, Sri Soesilawati et. al. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005.
- Mamudji, Sri, et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-Hak atas Tanah*. Cet. ke-2. Jakarta: Kencana, 2006.
- Sardjono, H.R. dan Frieda Husni Hasbullah. *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*. Cet. ke-2. Jakarta: Ind-Hill-Co, 2003.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sitorus, Oloan dan H.M. Zaki Sierrad. *Hukum Agraria di Indonesia Konsep Dasar dan Implementasi*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. ke-3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. ke-20. Jakarta: PT Intermedia, 2004.

\_\_\_\_\_. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Cet. ke-4. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1988.

\_\_\_\_\_. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. ke-29. Jakarta: Intermedia, 2001.

\_\_\_\_\_. *Aneka Perjanjian*. Cet. ke-10. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Sumardjono, Maria S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007.

\_\_\_\_\_. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet. ke-4. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006.

Tresna, R. *Komentar atas Reglemen Hukum Acara di dalam Pemeriksaan di Muka Pengadilan Negeri atau HIR Dihilangkan dengan Ketentuan-Ketentuan dari Undang-Undang Darurat No. 1 Tahun 1951 Diubah dengan Undang-Undang No. 11 Tahun 1955*, cet. ke-17. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Widjaja, Gunawan. *Aspek Hukum Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan & Pemberian Kuasa (Dalam Sudut Pandang KUHPperdata)*. Ed. 1. Cet. 1. Jakarta: Kencana, 2006.

### **C. Skripsi dan Tesis**

Arifin, Erwin. "Larangan Pengalihan Hak atas Tanah dengan Menggunakan Kuasa Mutlak." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2005.

Zagato, Kurniawati. "Kecenderungan Pergeseran Tujuan Pemberian Kuasa dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan dan Akibat Hukumnya." Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UI, Depok, 2005.

#### **D. Putusan Mahkamah Agung**

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 980 K/Pdt/2002.

#### **E. Kamus**

Nadapdap, Binoto. *Kamus Istilah Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Jala, 2007.

Poerwadarminta, W.J.S. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Cet. ke-7. Jakarta: PN Balai Pustaka, 1984.

#### **F. Artikel dan Makalah**

Boediarto, Ali. "Surat Kuasa Mutlak dan Jual Beli Tanah Batal Demi Hukum." *Varia Peradilan* Tahun XII No. 146, (November 1997): 5-14.

Harsono, Boedi. "Berbagai Prosedur Memperoleh Tanah untuk Pembangunan." Makalah disampaikan pada Seminar Hukum Kenegaraan Republik Indonesia: Teori, Tatanan, Terapan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 5 dan 6 Desember 1991.

Malik, Camelia. "Jaminan Kepastian Hukum dalam Kegiatan Penanaman Modal di Indonesia." *Jurnal Hukum Bisnis* vol. 26, no. 4, 2007: 15-20.

Tumpa, Harifin S. "Surat Kuasa Mutlak." *Varia Peradilan* Tahun XII No. 142 (Juli 1997): 132-135.

## G. Internet

Yustisia, Pratiwi. "Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Melalui Perjanjian Kuasa Menjual." <http://www.adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=jiptunair-gdl-s2-2004-yustiapratt-1038&node=265&start=11&PHPSESSID=6c1784a347f723a344115bf159462dcf>. 24 Mei 2008.

Gomies, Serly. "Konsekuensi Yuridis Surat Pengakuan Utang Notariil dan Kuasa untuk Menjual." <http://adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=jiptunair-gdl-s2-2005-gomiesserl-1821&PHPSESSID=6ce6b123e7a82bf1c96610203047eb13>. 24 Mei 2008.

