



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN KUASA MUTLAK  
DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI**

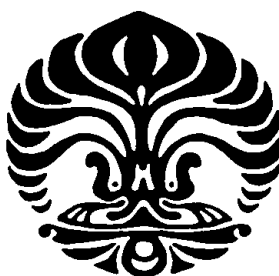
TESIS

Diajukan untuk memenuhi syarat  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

Ade Rosalina  
NPM: 650511001Y

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS INDONESIA  
DEPOK, 2008**



UNIVERSITAS INDONESIA

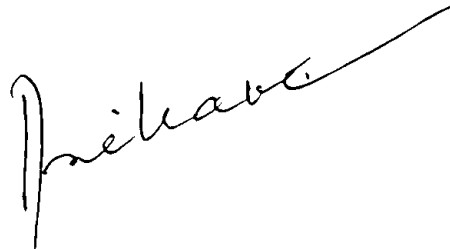
TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN KUASA MUTLAK  
DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI


TESIS

Diajukan dan dipertahankan dihadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 3 Januari 2008

Pembimbing Tesis

Ketua Program  
Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Indonesia

  
Arikanti Natakusumah, SH

  
Farida Prihatini, SH.,MH.,CN



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh:

Nama : Ade Rosalina

NPM : 650511001Y

Judul : Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Mutlak Dalam  
Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.), pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok, 3 Januari 2008

Dewan Penguji

Farida Prihatini, SH., MH., CN.  
Ketua Sidang/ Penguji

Arikanti Natakusumah, SH.  
Pembimbing/ Penguji

Fathiah Helmi, SH.  
Penguji

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT atas selesainya tesis yang berjudul **Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**, yang dilengkapi dengan analisis terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176.K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 316.PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004. Tesis ini merupakan salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Tesis ini disusun oleh Penulis dikarenakan maraknya pemberian kuasa mutlak dalam jual beli tanah pada saat ini, yang sebenarnya telah dilarang sejak tanggal 6 Maret 1982 berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pemberian kuasa tersebut dilakukan baik melalui surat bawah tangan maupun dalam bentuk akta notariil yang otentik, sedangkan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak itu juga telah dilarang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Arikanti Natakusumah, SH., sebagai Dosen Pembimbing, atas kesediaan beliau meluangkan waktu dan memberikan bimbingan serta pengarahan sehingga Penulis tidak menemui kendala yang berarti selama penyusunan tesis ini. Selain itu, Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

- Orang tua Penulis,
- Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, SH.,LLM.,PhD., Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- Ibu Farida Prihatini, SH.,MH.,CN., Ketua Sub Program magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- Ibu Fathiah Helmi, SH., salah satu staf pengajar Program magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia sebagai dosen Penguji,
- Seluruh Staf Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- Staf Sekretariat Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- Bagian Kepaniteraan serta Arsip Keperdataan Mahkamah Agung Republik Indonesia,

- Staf dan karyawan di perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia,
- Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Angkatan 2005, khususnya Kelompok Belajar I,
- Semua pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dorongan kepada Penulis dalam penyusunan tesis ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Menurut pandangan Penulis, meskipun telah dilakukan upaya untuk memaksimalkan tesis ini, namun Penulis percaya bahwa isi tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak guna lebih baiknya tesis ini. Harapan Penulis, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi para pembacanya dan bagi dunia pendidikan .

Jakarta, September 2007

Penulis

## ABSTRAK

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Dalam realisasi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, banyak ditemukan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang menyebabkan obyek jual beli tidak hanya berpindah penguasaannya, akan tetapi dapat juga berpindah kepemilikannya. Dari beberapa kasus yang terjadi sehubungan dengan kuasa mutlak ini, diambil contoh dua buah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan ini dijadikan contoh dan dianalisis dalam penelitian ini dengan pokok permasalahan: Bagaimana kedudukan hukum kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah dalam rangka pemindahan hak atas tanahnya melalui jual beli? Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli yang melakukan peralihan hak berdasarkan kuasa mutlak apabila akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dalam menyelesaikan status hak atas tanahnya? Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan normatif, mempergunakan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, dan penelitian bersifat deskriptif, karena ditujukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang sifat-sifat hubungan hukum, keadaan atau gejala-gejala tertentu dalam suatu tindakan hukum. Berdasarkan Instruksi Menteri Nomor 14 Tahun 1982, keberadaan kuasa mutlak telah dilarang, karena merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum yang dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihaknya serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Tindakan hukum jual beli yang didasarkan atas kuasa mutlak tersebut akan menyebabkan jual beli menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Pihak pembeli yang melakukan peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli berdasarkan kuasa mutlak tidak akan memperoleh perlindungan hukum baik dalam perolehan maupun pendaftaran tanahnya, namun tetap harus dilakukan pengembalian uang pembayaran harga tanah oleh pihak penjual yang menjual tanah berdasarkan kuasa mutlak, hal mana diselesaikan secara tersendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

## ABSTRACT

Authority is the competence delegate to the receiver to perform a legal act on the giver's authorities. In the land rights removal through land trades' realization, lots of full and absolute power of authorities that cause the transfer of command and ownership of the transaction's object could be found. From several cases happens concerning about the absolute power of authority, we can take The Sentence of The Supreme Court Republic of Indonesia as an example. It is the subject matter to the juridical analysis in this research, with main question: How is the legal status of such absolute power of authority in the land rights removal especially on a land trades? Moreover, how is the juridical protection against the parties who perform the act of land trades by this absolute power of authority? This research has a normative approach using a secondary data obtained by literature study, and has a descriptive character, because it aims to give a specific data about characteristic of law-connected relations, conditions or any certain indications in making an agreement. In this research, there is a case analysis about the abrogation of this absolute power of authority. Based on the Directive of the Secretary of the Interior, this kind of authorities have been banned because it was made to infiltrate law regulation and was made without freedom of acts and agreement by both parties, also surely made with bad intentions. This kind of act will cause the revocation of the authority given. The parties who perform the act of land trades by this absolute power of authority have no juridical protection either in the achievements or in registration of the rights removal. However, the restitution of his losses could be discussed and agreed by both parties.



## DAFTAR ISI

|  | Halaman |
|--|---------|
| KATA PENGANTAR   | i       |
| ABSTRAK  | iv      |
| DAFTAR ISI   | vi      |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>   |         |
| A. Latar Belakang  | 1       |
| B. Pokok Permasalahan  | 8       |
| C. Metode Penelitian   | 9       |
| D. Sistematika Penulisan   | 10      |
| <b>BAB II PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI</b> |         |
| A. Perikatan Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata                                 | 13      |
| B. Perwakilan Pada Umumnya   | 21      |
| C. Perwakilan Berdasarkan Kuasa  | 25      |
| 1. Pengertian Kuasa  | 27      |
| 2. Isi Dari Kuasa  | 30      |
| 3. Tanggung Jawab Pemberi Kuasa Kepada Pihak Lawan                                     | 33      |
| 4. Berakhirnya Kuasa   | 35      |
| a. Cara Pengakhiran Kuasa  | 35      |

|  |     |
|--|-----|
| b. Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali  | 38  |
| D. <i>Lastgeving</i>   | 39  |
| 1. Pengertian <i>Lastgeving</i>  | 39  |
| 2. Perjanjian <i>Lastgeving</i>  | 42  |
| 3. Pengakhiran Dan Cara-cara Lain Untuk<br>Mengakhiri <i>Lastgeving</i>  | 44  |
| E. Kuasa Notariil Yang Memiliki Sifat Otentik  | 47  |
| F. Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli<br>Atas Tanah   | 59  |
| G. Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Praktek Jual Beli<br>Tanah   | 68  |
| 1. Kasus Pemberian Kuasa Mutlak Sebelum<br>Diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam<br>Negeri Nomor 14 Tahun 1982 | 68  |
| 2. Kasus Pemberian Kuasa Mutlak Setelah<br>Diberlakukannya Instruksi Menteri dalam<br>Negeri Nomor 14 Tahun 1982 | 79  |
| 3. Analisis Kasus  | 96  |
| <br><b>BAB III PENUTUP</b>   |     |
| A. Kesimpulan  | 105 |
| B. Saran   | 107 |
| <br><b>DAFTAR PUSTAKA</b>  |     |

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ade Rosalina

NPM : 650511001Y

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Mutlak  
Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui  
Jual beli

Menyatakan bahwa karya tulis atau tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/ pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 3 Januari 2008

Yang menyatakan

  
Ade Rosalina

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Setiap individu pada dasarnya merupakan subyek hukum mandiri, yang memikul hak dan kewajibannya masing-masing dan dapat melakukan segala tindakan dalam hukum. Dalam melakukan perbuatan pemilikan dan pengurusan atas harta kekayaannya, seseorang memiliki hak dan kewajiban serta kekuasaan penuh dengan tidak mengurangi izin yang diperoleh dari pihak yang berwajib dan tidak boleh mengabaikan fungsi sosial dari hak dan kekuasaannya atau pemilikannya.

Didalam melaksanakan perbuatan pemilikan dan pengurusan atas harta kekayaannya, maka seseorang yang memiliki kekuasaan atas harta kekayaan tersebut adakalanya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri karena suatu sebab, sehingga pada akhirnya ia diwakili atau memberikan kuasa kepada orang lain untuk menyelenggarakan kepentingannya itu, sehingga timbullah apa yang dinamakan

perwakilan dan pemberian kuasa. Ada sementara orang-orang yang dinyatakan tidak cakap untuk bertindak sebagai subyek hukum misalnya orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan atau pengawasan curatele. Didalam melaksanakan hak-haknya mereka itu diwakili oleh orang lain, sehingga timbullah perwakilan menurut Undang-undang. Karena perkembangan dalam lalu lintas hukum yang sangat pesat, maka perihal pemberian kuasa inipun mencakup hampir semua bidang kehidupan manusia, sehingga timbullah pemberian kuasa menurut perjanjian. Agar orang yang diserahi tugas untuk menyelesaikan kepentingannya itu dapat bertindak atas namanya, maka dengan suatu perjanjian ia menyerahkan kekuasaan atau wewenangnya.

Kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain untuk atas namanya melakukan tindakan hukum dan/ atau menerima pernyataan<sup>1</sup>. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan sepucuk surat ataupun dengan lisan.

---

<sup>1</sup>Effendi Perangin-Angin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Rajawali, 1987), hal. 97.

Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa<sup>2</sup>.

Suatu pemberian kuasa pada umumnya merupakan suatu perjanjian sepihak, walaupun dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya. Kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu pada penerima kuasa. Unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah:

1. persetujuan,
2. memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa,
3. atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan, hal ini dimaksudkan penerima kuasa melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan untuk dan atas nama pemberi kuasa, baik yang dirumuskan secara umum maupun yang dinyatakan dengan kata-kata yang tegas<sup>3</sup>.

Penerima kuasa diberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa, akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.

---

<sup>2</sup>Kitab *Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh R Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1792 dan Pasal 1793.

<sup>3</sup>Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 57.

Salah satu bentuk pemberian kuasa tersebut dapat diberikan dalam rangka menyelenggarakan kepentingan seseorang yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah memiliki peranan dan kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat. Untuk itulah, maka Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.

Setiap hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai atau menggunakan tanah yang dihakinya, dalam arti bahwa ia berhak untuk menguasai, menggunakan, mengambil manfaat, dan termasuk juga untuk mengalihkan, atau membebankan suatu hak terhadap suatu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu penerima hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak disebut sebagai peralihan hak.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 94 ayat (2) menguraikan bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah yang akan

mengakibatkan perubahan terhadap data yuridis atas tanah, yang salah satunya yaitu peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Peralihan hak tersebut harus dituangkan dalam akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Akta yang dimaksud adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah dan Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan.

Salah satu bentuk pemindahan hak yang digunakan sehari-hari adalah jual beli tanah. Pengertian jual beli tanah dalam konsep hukum tanah nasional berdasarkan hukum adat adalah perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah yang disertai pembayaran secara tunai. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dalam bentuk penyerahan bidang tanah oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pada waktu itu pula pembeli membayar harga tanahnya kepada penjual.

Hal ini berbeda dengan pengertian jual beli secara umum yang ditentukan dalam Buku Ketiga Bab V bagian ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang merumuskan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan,



dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, dan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar (Pasal 1457 dan 1458).

Dalam realisasi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli sekarang ini, masih dapat kita temukan adanya pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak yang dicantumkan dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tentunya hal ini dapat menimbulkan kerugian pada pihak pembeli di kemudian hari, terutama dalam penerbitan surat tanda bukti hak dan penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan kuasa mutlak, karena sejak dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, keberadaan kuasa mutlak sudah tidak berlaku lagi sepanjang berkenaan dengan pemindahan hak atas tanah.

Pada prakteknya, dapat dijumpai pemberian kuasa mutlak dalam jual beli tanah, yang dibuat sebelum diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Dalam penulisan

ini diambil contoh jual beli yang dilakukan dengan disertai Surat Pemberian Kuasa Dengan Hak Substitusi yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 13 Agustus 1979, yang memberikan hak unuk menjual, melepaskan hak dan kepentingan, mengoperkan, menyerahkan dan/ atau memindahkan hak dan kepentingan, menjaminkan dan/ atau menyewakan dengan cara apapun juga, dan dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh penerima kuasa. Berdasarkan surat kuasa tersebut kemudian penerima kuasa menjual tanah kepada pihak ketiga dengan mengadakan Akta Pemindahan Kuasa Nomor 92 dan Akta Perjanjian Penunjukan Nomor 93 yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Januari 1980. Perbuatan-perbuatan hukum tersebut pada akhirnya menimbulkan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan telah memperoleh Putusan terakhirnya pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 3176.K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990.

Sedangkan, walaupun telah dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, ternyata pada kenyataannya pemberian kuasa mutlak tersebut masih dibuat

bersamaan dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini dapat dilihat dari contoh lain yang diambil yaitu pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76, Akta Kuasa Nomor 77, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78, yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 13 Juni 1985, akta-akta mana telah menerbitkan Surat Keputusan Penolakan tentang Balik Nama Sertipikat dari Badan Pertanahan Kabupaten Malang pada tanggal 27 April 1991. Sedangkan gugatan perdata atas kasus tersebut telah mendapatkan Putusan terakhirnya pada tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 316.PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004.

Kasus-kasus inilah yang mendorong Penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul "Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli."

## **B. POKOK PERMASALAHAN**

Bertitik tolak dari uraian diatas, maka Penulis mengemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah dalam rangka pemindahan hak atas tanahnya melalui jual beli?
2. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli yang melakukan peralihan hak berdasarkan kuasa mutlak apabila akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dalam menyelesaikan status hak atas tanahnya?

### C. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilaksanakan merupakan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, yang berkenaan dengan hukum perikatan, pemberian kuasa dan hukum pertanahan. Data yang diperlukan akan diperoleh dan bersumber dari bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>4</sup>, yang mencakup peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan hukum keperdataan dan hukum pertanahan, seperti Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Pokok

---

<sup>4</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet. VI, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 13.

Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, berikut peraturan-peraturan pelaksanaannya. Sedangkan bahan hukum sekunder yang akan digunakan untuk memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer<sup>5</sup> tersebut, diantaranya artikel-artikel dan tulisan-tulisan dari kalangan ahli hukum yang berkaitan dengan hukum perikatan dan hukum pertanahan.

Penelitian ini bersifat deskriptif, karena memberikan gambaran mengenai keadaan atau gejala tertentu dalam melakukan pemindahan hak atas tanah dengan jual beli yang mengandung klausula kuasa mutlak didalamnya. Bahan-bahan penelitian yang telah dikumpulkan kemudian dianalisis secara kualitatif, dan hasilnya diuraikan secara deskriptif-analitis.

#### **D. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan ini terdiri atas 3 (tiga) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

## Bab I Pendahuluan

Dalam bab ini, akan diuraikan mengenai latar belakang penulisan, pokok permasalahan apa saja yang akan dibahas oleh penulis, metode penelitian apa saja yang dipergunakan dalam penelitian ini, serta sistematika penulisan.

## Bab II Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Didalam Bab II ini, akan diuraikan tentang perikatan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perwakilan pada umumnya, perwakilan berdasarkan kuasa, *lastgeving*, kuasa notariil yang memiliki sifat otentik, kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli atas tanah, serta pemberian kuasa mutlak dalam praktek jual beli tanah yang disertai analisis terhadap putusan yang dijadikan contoh kasus mengenai pemberian kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli.

## Bab III Penutup

Pada Bab III ini, akan diberikan suatu kesimpulan sebagai suatu bagian dari keseluruhan penulisan ini, dan juga diberikan saran-saran sebagai

sumbangan pemikiran dalam rangka memberikan pemecahan terhadap permasalahan yang telah dikemukakan.



## BAB II

### PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI

#### A. PERIKATAN MENURUT KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

Perikatan dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, dimana di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban<sup>6</sup>. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal<sup>7</sup>. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menyebabkan timbulnya perikatan. Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, namun ada sumber lain yang menimbulkan perikatan, yaitu undang-undang. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh para

---

<sup>6</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 3.

<sup>7</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XXI, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 1.



pihak yang membuatnya, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Perikatan merupakan suatu pengertian (pengertian hukum/ *rechtsbegrip*) dan karenanya tidak ada wujudnya, sedangkan yang nampak, kalau ia berupa suatu perjanjian tertulis, adalah perjanjiannya<sup>8</sup>.

Hukum perjanjian, yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya dalam penulisan ini disebut KUHPerdata), menganut sistem terbuka, sehingga diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian apapun sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Sistem terbuka ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUHPerdata, "Suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,..."<sup>9</sup>. Dalam perjanjian, kita dapat membuat undang-undang bagi kita sendiri, sedangkan pasal-pasal dari Buku III KUHPerdata mengenai hukum perjanjian hanya berlaku apabila kita tidak membuat aturan-aturan sendiri dalam perjanjian tersebut.

---

<sup>8</sup>Satrio, *op.cit.*, hal. 6.

<sup>9</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Ps. 1338.

Hukum perjanjian juga memberlakukan asas konsensualisme, yang berarti pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan<sup>10</sup>. Asas konsensualisme itu lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara,

Untuk sahnya 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>11</sup>.

Namun, terhadap asas konsensualisme itu terdapat pengecualian, yang oleh undang-undang ditetapkan formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak menuruti bentuk cara yang dimaksud, misalnya perjanjian hibah dan perjanjian perdamaian.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut juga disyaratkan hal-hal yang harus dipenuhi untuk sahnya perjanjian, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

---

<sup>10</sup>Subekti, *op.cit.*, hal. 15.

<sup>11</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op.cit.*, Pasal 1320.

## 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan merupakan syarat yang logis, karena dalam perjanjian setidaknya-tidaknya ada dua orang yang saling berhadap-hadapan dan mempunyai kehendak yang saling mengisi<sup>12</sup>. Dengan sepakat, dimaksudkan bahwa kedua subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, atau seia-sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan<sup>13</sup>. Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan<sup>14</sup>. Kesepakatan bebas ini pada prinsipnya merupakan implementasi dari asas konsensualitas dari suatu perjanjian. Pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dapat dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan maupun

---

<sup>12</sup>Satrio, *op.cit.*, hal. 128.

<sup>13</sup>Subekti, *op.cit.*, hal. 17

<sup>14</sup>Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT RajaGrafindo Perkasa, 2006), hal. 95.

penipuan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1321 KUHPerduta.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Dalam Pasal 1329 KUHPerduta dinyatakan "Setiap orang adalah wenang (*bevoegd*) untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap"<sup>15</sup>. Sebaliknya dalam Pasal 1330 KUHPerduta,

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: 1. orang-orang yang belum dewasa; 2. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; 3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu<sup>16</sup>.

Kecakapan bertindak menunjuk pada kewenangan yang umum, kewenangan umum untuk menutup perjanjian, sedangkan kewenangan bertindak menunjuk kepada yang khusus, kewenangan bertindak dalam peristiwa yang khusus. Ketidakwenangan tidak menghalangi untuk melakukan

---

<sup>15</sup>Didalam KUH Perdata terjemahan Prof. Subekti, istilah "wenang" langsung dibetulkan menjadi "cakap". Kita mengenal ada kecakapan bertindak (*handelingsbekwaamheid*) dan kewenangan bertindak (*handelingsbevoegdheid*).

Lihat J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 274. Bandingkan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Ps. 1329.

<sup>16</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), op. cit., Pasal 1330.

tindakan hukum tertentu. Orang-orang yang tidak wenang adalah orang yang secara umum cakap untuk bertindak. Orang yang tidak cakap untuk bertindak dapat dipastikan orang yang tidak wenang, sedang orang yang tidak wenang adalah orang yang cakap bertindak tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, tidak berwenang menutup perjanjian tertentu secara sah<sup>17</sup>. Kecakapan bertindak yang melahirkan perjanjian yang sah menyangkut masalah kecakapan untuk bertindak berkaitan dengan masalah kedewasaan dari orang perorangan yang melakukan tindakan atau perbuatan hukum, serta masalah kewenangan berkaitan dengan kapasitas orang perorangan tersebut yang bertindak atau berbuat dalam hukum<sup>18</sup>.

### 3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan "hal tertentu" (*een bepaald onderwerp*), dapat dilihat pada Pasal 1333 dan Pasal 1334 KUHPerduta. Dalam Pasal 1333, "Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya"<sup>19</sup>. Yang dimaksud

---

<sup>17</sup>Satrio, *op.cit.*, hal. 274.

<sup>18</sup>Mulyadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 127.

disini adalah, bahwa obyek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, tetapi cukup bahwa jenisnya ditentukan. Hal itu berarti bahwa perjanjian sudah memenuhi syarat jika jenis obyek perjanjiannya saja yang sudah ditentukan<sup>20</sup>. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangan salah satu pihak pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang. Juga jumlahnya tidak perlu ditentukan, selama kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

#### 4. Sebab yang halal

Yang dimaksudkan dengan sebab dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Syarat ini dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336 dan 1337 KUHPerduta. Pasal 1335 KUHPerduta pada intinya mengatur bahwa suatu perjanjian barulah mempunyai kekuatan apabila perjanjian tersebut dibuat dengan sebab tertentu. Walaupun perjanjian telah memiliki sebab tertentu, namun apabila sebab tersebut adalah palsu atau terlarang, maka perjanjian tidaklah memiliki kekuatan. Sedangkan dalam

---

<sup>19</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*, Pasal 1333.

<sup>20</sup>Satrio, *op.cit.*, hal. 293.

Pasal 1336 KUHPerdata diatur bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Undang-undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum, sehingga dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut<sup>21</sup>. Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUHPerdata dapat kita simpulkan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab terlarang, yaitu apabila suatu sebab dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Dalam hal syarat-syarat tersebut atau salah satu syarat tidak terpenuhi, maka harus lebih dahulu dibedakan antara syarat obyektif dan syarat subyektif. Dalam hal syarat obyektif (syarat mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu), jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu

---

<sup>21</sup>Mulyadi dan Widjaja, *op.cit.*, hal. 162.

perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian itu adalah gagal. Dengan demikian maka tidak ada dasar untuk saling menuntut dimuka hakim. Dalam hal syarat subyektif (syarat mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian), jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Jadi, perjanjian yang telah dibuat itu tetap mengikat, selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tersebut. Dengan demikian, perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya, dan perjanjian ini selalu diancam dengan bahaya pembatalan (*canceling*).

#### **B. PERWAKILAN PADA UMUMNYA**

Yang dimaksudkan dengan perwakilan adalah pelaksanaan suatu tindakan hukum untuk kepentingan atau atas nama orang lain. Perwakilan membawa akibat hukum adanya pertanggungjawaban orang lain yang bukan orang yang



berbuat. Tindakan hukum Wakil (orang yang mewakili/ *vertegenwoordiger*) dianggap sebagai tindakan hukum orang yang diwakili (*vertegenwoordigde*). Meskipun dalam kenyataannya Wakil yang berbuat, namun dimata hukum orang yang diwakililah yang berbuat sehingga orang yang diwakili ini harus bertanggung jawab secara hukum. Ini merupakan suatu bentuk penyimpangan dari prinsip hukum dimana suatu tindakan hukum hanya dapat dipertanggungjawabkan oleh orang yang berbuat. Yang bertanggung jawab bukan yang berbuat tetapi orang yang diwakilinya<sup>22</sup>. Akibat adanya suatu perwakilan selalu melibatkan tiga pihak, yakni Wakil (perantara), orang yang diwakili, dan pihak lawan (pada prinsipnya pihak ketiga dengan siapa Wakil berbuat).

Teori hukum yang mengakui bentuk perwakilan secara langsung berpangkal pada pemikiran bahwa Wakil memang menghendaki isi pernyataannya untuk dianggap benar oleh pihak lawan dan pihak lawan boleh percaya bahwa Wakil akan

---

<sup>22</sup>Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan Dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, cet. I, (Jakarta: Tatanusa, 2005), hal. 1.

mentaati isi pernyataannya<sup>23</sup>. Pernyataan kehendak dari Wakil (*willsverklaring*) dan kepercayaan pihak lawan (*vertrouwen*) merupakan dasar dari perjanjian. Dengan demikian, dasar dari suatu perwakilan langsung adalah suatu perjanjian. Apabila Wakil menyatakan bahwa ia bertindak atas nama orang lain, maka Wakil menghendaki bukan dirinya yang akan terikat, tetapi orang lain yang diwakilinyalah yang terikat. Kehendak ini akan membawa akibat hukum apabila pihak lawan boleh percaya bahwa Wakil akan menepati pernyataannya sebab pihak lawan percaya bahwa ada hubungan hukum antara Wakil dengan orang yang diwakilinya. Hubungan hukum ini dapat timbul karena undang-undang (seperti orang tua mewakili anaknya dan wali yang mewakili anak dibawah umur) atau yang timbul karena suatu tindakan hukum seperti pemberian kuasa (*volmacht*).

Dalam hukum perdata, perwakilan memiliki berbagai fungsi:

1. Perwakilan memungkinkan suatu badan hukum ikut serta dalam lalu lintas kemasyarakatan, seperti perwakilan

---

<sup>23</sup>Asser-van der Grinten, *Mr. C. Asser's Handleiding tot de Beoefening van Het Nederlands Burgerlijk Recht-Vertegenwoordiging en Rechtspersoon-Vertegenwoordiging*, vijfde druk, (Zwolle: W.E.J. Tjeenk Willink, 1978), hal. 1, dalam Rachmad Setiawan, *ibid.*, hal. 3.

dalam suatu perseroan, koperasi, yayasan, dana pensiun, perkumpulan berbadan hukum, gereja, perkumpulan penghuni rumah susun, partai politik, dan sebagainya;

2. Perwakilan mempermudah suatu badan usaha seperti persekutuan perdata, firma, atau persekutuan komanditer, mengadakan ikatan kerja sama dengan pihak ketiga;
3. Perwakilan memungkinkan orang yang tak cakap hukum untuk dapat melakukan tindakan hukum, seperti anak dapat melakukan tindakan hukum melalui orang tuanya;
4. Perwakilan memungkinkan orang yang cakap hukum melakukan tindakan hukum tanpa perlu ia melakukannya sendiri, seperti dalam pemberian kuasa;
5. Perwakilan memungkinkan orang dewasa (yang karena keadaan badannya atau jiwanya tidak mampu secara penuh memperhatikan kepentingannya sendiri secara wajar) melakukan tindakan hukum melalui orang lain yang ditunjuk oleh Hakim, seperti pada pengampuan;
6. Perwakilan memungkinkan orang yang tak hadir atau orang yang diduga telah meninggal dunia diurus kepentingannya oleh orang lain, seperti Balai Harta Peninggalan yang mewakili orang yang tak hadir (Pasal 472 KUHPerdata);

7. Perwakilan memungkinkan ahli waris-ahli waris yang menolak atau lalai mengadakan pemisahan harta warisan atas perintah Hakim dapat diwakili oleh seseorang dengan tujuan agar Wakil melaksanakan pemisahan harta warisan (Pasal 1071 KUHPerdara);
8. Perwakilan memungkinkan seseorang (pihak I) dipertanggungjawabkan karena tindakan orang lain (pihak II) yang melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan mengakibatkan kerugian pada pihak ketiga atas dasar tindakan pihak II secara hukum dianggap mewakili pihak I<sup>24</sup>.

### C. PERWAKILAN BERDASARKAN KUASA

Didalam melakukan perbuatan pengurusan dan pemilikan, ada kalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh atas harta miliknya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri karena alasan-alasan dan sebab-sebab tertentu. Hal ini menyebabkan ia memberi kuasa kepada orang lain untuk melakukan perbuatan pengurusan dan pemilikan

---

<sup>24</sup>Setiawan, *op. cit.*, hal. 11.

tersebut. Dengan demikian, timbullah apa yang dinamakan pemberian kuasa.

Akan tetapi pengertian *persoon* sebagai pendukung hak dan kewajiban hendaklah dibedakan dengan pengertian cakap bertindak sebagai subyek hukum. Untuk dapat dikatakan cakap bertindak dalam lalu lintas hukum masih diperlukan syarat-syarat, diantaranya kesadaran pikiran. Dengan demikian ada sebagian orang yang dinyatakan tidak cakap untuk bertindak sebagai subyek hukum, misalnya orang yang belum dewasa dan orang yang ditaruh dibawah pengampuan atau pengawasan *curatele*. Dalam melaksanakan hak-haknya mereka ini diwakili oleh orang lain, maka timbullah perwakilan menurut undang-undang.

Karena perkembangan zaman yang begitu pesatnya, lalu lintas hukum pun berkembang. Maka mengenai pemberian kuasa inipun mencakup hampir semua bidang kehidupan manusia, sehingga timbullah pemberian kuasa menurut perjanjian. Agar orang yang disertai tugas untuk menyelenggarakan kepentingannya itu dapat bertindak atas namanya, maka dengan suatu perjanjian pemberi kuasa menyerahkan kekuasaannya atau kewenangannya.

### 1. Pengertian Kuasa

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Ciri kuasa adalah penerima menyebutkan suatu nama pemberi kuasa pada waktu melaksanakan tindakan hukum. Dengan menyebut suatu nama pemberi kuasa, berakibat bahwa pemberi kuasa akan menjadi pihak dalam perjanjian dengan pihak lawan. Pemberi kuasa dapat langsung menuntut pemenuhan perjanjian pada pihak lawan dan begitu pula sebaliknya. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1799 KUHPerdata,

Si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, dan menuntut daripadanya pemenuhan perjanjiannya<sup>25</sup>.

Namun sebaliknya, apabila penerima kuasa tidak menyebut nama pemberi kuasa dan pihak lawan boleh menerima kesan bahwa penerima kuasa bertindak untuk dirinya sendiri maka pemberi kuasa tidak menjadi pihak dalam perjanjian dengan pihak lawan. Dalam hal inilah terjadi suatu perwakilan tidak langsung.

---

<sup>25</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*, Pasal 1799.

Kuasa merupakan kewenangan dan bukan merupakan suatu perjanjian. Kuasa adalah suatu hak yang melahirkan suatu kewenangan mewakili. Karena merupakan suatu hak, maka kuasa termasuk dalam harta kekayaan pemberi kuasa.

Sebagai suatu tindakan hukum, pemberian kuasa pada prinsipnya tidak terikat pada suatu bentuk. Kuasa dapat diberikan secara lisan maupun tertulis (Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdata). Namun ada beberapa ketentuan undang-undang yang mewajibkan suatu kuasa terikat pada suatu bentuk tertentu. Hal ini terlihat pada Pasal 1171 KUHPerdata<sup>26</sup>, Pasal 1196 KUHPerdata<sup>27</sup>, Pasal 1683 KUHPerdata<sup>28</sup>, dan Pasal 87, Pasal 89, Pasal 125 ayat (1) Undang-undang Kepailitan<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup>"Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik". Lihat Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1171 ayat (2).

<sup>27</sup>"Dalam kedua hal tersebut diatas, barang siapa yang meminta dilakukan pencoretan, harus menyerahkan di kantor pegawai penyimpan suatu akta otentik dalam mana dikuasakan melakukan pencoretan, atau suatu salinan otentik dari akta atau putusan hakim yang sama maksudnya". Lihat Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1196 ayat (1).

<sup>28</sup>Kuasa untuk menerima hibah harus dengan akta otentik. Lihat Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1683 ayat (1) dan (2).

Pelanggaran atas ketentuan undang-undang tentang bentuk kuasa ini berakibat pada kebatalan kuasanya.

Pemberian kuasa merupakan tindakan hukum sepihak, sehingga apabila bertentangan dengan undang-undang memaksa, maka kuasa itu batal. Prinsip bahwa berlakunya pemberian kuasa tidak tergantung pada berlakunya perjanjian yang menyertainya berakibat bahwa suatu kuasa tetap ada meskipun perjanjian itu sudah batal. Suatu perjanjian yang batal karena melanggar ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa, kesusilaan yang baik, dan ketertiban umum tidak akan membatalkan kuasanya sepanjang kuasa tersebut berisi tindakan hukum yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang bersifat memaksa, kesusilaan yang baik, dan ketertiban umum. Pemberian kuasa merupakan tindakan hukum yang mandiri<sup>30</sup>.

Pemberian kuasa tidak memiliki daya kerja privatif. Daya kerja privatif adalah pemberi kuasa melepaskan kewenangannya untuk melakukan tindakan hukum yang telah

---

<sup>29</sup>Kuasa untuk mewakili kreditur dalam acara kepailitan dan penundaan pembayaran utang harus secara tertulis. Lihat *Undang-undang tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, Nomor 37 tahun 2004, LN No.131 tahun 2004, TLN No. 4443.

<sup>30</sup>Setiawan, *op. cit.*, hal. 31.



dikuasakannya. Dengan tidak memiliki daya privatif, maka pemberi kuasa tetap dapat melakukan tindakan hukum sendiri meskipun ia telah memberikan kuasa kepada orang lain untuk melakukan tindakan hukum tersebut. Daya kerja privatif ini terdapat misalnya dalam perwakilan karena perwalian atau pengampuan. Dalam dua hal tersebut orang yang diwakili memang tidak berwenang untuk melakukan tindakan hukum<sup>31</sup>.

## 2. Isi Dari Kuasa

Isi kuasa ditentukan oleh pemberi kuasa. Isi kuasa juga merupakan batas-batas dari kewenangan mewakili penerima kuasa. Diluar kuasa yang ditentukan, penerima kuasa tidak berwenang mengikat pemberi kuasa kepada pihak lawan. Hal ini seperti diatur dalam Pasal 1797 KUHPerduta,

Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya; kekuatan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup>*Ibid.*

<sup>32</sup>*Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), op. cit., Pasal 1797.*

Menurut Pasal 1795 KUHPerdata, terdapat dua jenis pemberian kuasa, yaitu:

1. Kuasa umum, yaitu kuasa yang mencakup tindakan pengurusan (*beheersdaden*) saja. Namun untuk tindakan penguasaan (*beschikkingsdaden*), dalam kuasa umum itu diperlukan syarat bahwa kuasa atas tindakan penguasaan itu dinyatakan dengan kata-kata yang tegas (*uitdrukkelijk*).
2. Kuasa khusus, yaitu kuasa untuk menyelenggarakan hal-hal khusus sebagaimana dikecualikan dari tindakan pengurusan.

Dalam ketentuan Pasal 1803 KUHPerdata, terdapat prinsip hukum bahwa penerima kuasa dapat menunjuk orang lain sebagai penggantinya (*onderlasthebber*). Atas dasar ini, maka dapat diatur sebagai berikut:

1. Apabila pemberi kuasa telah melarang penerima kuasa untuk menunjuk *onderlasthebber* namun hal itu tetap dilakukan oleh penerima kuasa, maka penerima kuasa melakukan wanprestasi terhadap pemberi kuasa. Meskipun melakukan wanprestasi, penunjukannya tetap sah. Akibatnya penerima kuasa harus bertanggung jawab kepada

pemberi kuasa atas semua hal yang dikerjakan oleh *onderlasthebber*.

2. Ada kewenangan untuk menunjuk *onnderlasthebber* secara diam-diam (implisit). Disini juga penerima kuasa bertanggung jawab kepada pemberi kuasa atas segala tindakan *onderlasthebber*.
3. Pemberi kuasa telah memberikan kewenangan menunjuk *onderlasthebber* secara tegas/ eksplisit, namun tidak sampai menunjuk nama orang tertentu. Penerima kuasa bertanggung jawab kepada pemberi kuasa atas apa yang dilakukan *onderlasthebber* apabila pada saat penunjukan substitusi itu dilakukan penerima kuasa mengetahui atau patut mengetahui bahwa *onderlasthebber* ternyata tidak cakap atau tidak mampu.
4. Apabila pemberi kuasa telah memberikan kewenangan pada penerima kuasa untuk menunjuk nama orang tertentu untuk menjadi *onderlasthebber*, maka penerima kuasa tidak bertanggung jawab atas tindakan *onderlasthebber*, kecuali penerima kuasa mengetahui atau patut mengetahui bahwa pada saat ia menggunakan kewenangannya menunjuk *onderlasthebber* itu, yang ditunjuk ternyata tidak mampu/ kompeten (*ongeschikt*).

5. Pemberi kuasa dianggap telah memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menunjuk *onderlasthebber* guna pengurusan benda-benda yang terletak di luar Indonesia atau di lain pulau daripada tempat tinggal penerima kuasa<sup>33</sup>.

### 3. Tanggung Jawab Pemberi Kuasa Kepada Pihak Lawan

Prinsip hukum bahwa orang harus bertanggung jawab atas tindakannya sendiri juga berlaku pada kuasa. Apabila seseorang telah memberikan kuasa kepada orang lain untuk menyelenggarakan kepentingannya dengan pihak lawan, maka ia akan terikat oleh tindakan hukum orang lain itu dengan pihak lawan. Ia tidak dapat mempersoalkan terhadap pihak lawan bahwa apa yang dinyatakannya berbeda dengan apa yang dikehendakinya. Demikian juga apabila pemberi kuasa telah memberitahukan kepada pihak lawan tentang adanya kuasa, tetapi tanpa memberitahu batas-batas kuasanya, maka pemberi kuasa akan tetap terikat pada tindakan hukum penerima kuasa meskipun penerima kuasa telah melanggar batas-batasnya<sup>34</sup>.

---

<sup>33</sup>Setiawan, *op.cit.*, hal. 41.

<sup>34</sup>*Ibid.*, hal. 52.

Pemberian kuasa bukan suatu tindakan yang ditujukan kepada pihak lawan. Pemberian kuasa merupakan hubungan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Bagi pihak lawan, pemberian kuasa berarti pemberi kuasa menentukan batas-batas kewenangan dari penerima kuasa. Apabila penerima kuasa melanggar batas-batas itu, maka pada prinsipnya pemberi kuasa tidak terikat (Pasal 1807 KUHPerduta). Akan tetapi apabila pemberi kuasa telah membangkitkan kepercayaan kepada pihak lawan bahwa tidak ada batas-batas kewenangan yang ditentukan, maka pemberi kuasa itu dapat menjadi terikat. Kepercayaan yang dibangkitkan oleh pihak pemberi kuasa itu disebut *kesemuan kuasa yang dapat dipertanggungjawabkan* (*schijn van toereikende volmacht*). Penerima kuasa yang tindakannya melanggar batas kewenangan dinamakan *pseudo-penerima kuasa*<sup>35</sup>.

*Kesemuan kuasa yang dapat dipertanggungjawabkan* dapat dilihat contohnya pada Pasal 1815 KUHPerduta. Pasal ini menyebutkan bahwa suatu penarikan kembali kuasa (oleh pemberi kuasa) yang hanya diberitahukan kepada penerima

---

<sup>35</sup>*Ibid.*, hal. 53.

kuasa tidak dapat dikemukakan kepada pihak lawan yang tidak mengetahui adanya penarikan tersebut yang telah telanjur mengadakan perjanjian dengan penerima kuasa. Artinya pemberi kuasa tetap terikat dengan pihak lawan dengan catatan bahwa pemberi kuasa dapat meminta tanggung jawab penerima kuasa yang telah melanggar batas-batas kewenangannya.

#### 4. Berakhirnya Kuasa

##### a. Cara Pengakhiran Kuasa

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 dan Pasal 1816 KUHPerdata,

Pasal 1813: Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Pasal 1816: Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*, Pasal 1813 dan Pasal 1816.

Tentang pengakhiran kuasa ini, undang-undang tidak menyebutkan secara limitatif. Sebab disamping yang telah disebutkan, kuasa juga dapat berakhir apabila tindakan hukumnya telah selesai dilakukan atau apabila jangka waktu berlakunya kuasa telah berakhir atau dipenuhinya suatu syarat yang mengakhiri kuasa.

Kematian dari salah satu pihak pada pemberian kuasa mengakhiri kuasa. Mengenai hal ini, KUHPerdara telah mengatur dalam Pasal 1818 dan Pasal 1819. Dalam hal penerima kuasa mengetahui adanya kematian pemberi kuasa, maka ia wajib untuk memberitahukan hal itu kepada pihak lawan. Namun penerima kuasa tidak perlu memberitahukan adanya kematian pemberi kuasa kepada pihak lawan, apabila dengan itu penerima kuasa dapat segera menyelesaikan tugasnya sehingga dapat dicegah adanya kerugian pada pihak pemberi kuasa. Kuasa yang berakhir karena kematian pemberi kuasa merupakan aturan yang tidak bebas untuk disimpangi. Suatu janji bahwa kuasa tidak berakhir karena kematian pemberi kuasa hanya berlaku sepanjang kuasa itu berkaitan dengan tindakan hukum yang diwajibkan kepada pemberi kuasa.

Kematian, pengampuan dan kepailitan yang mengakhiri kuasa dapat disimpangi dengan menentukan bahwa kuasa dapat tetap berlaku meskipun ada ketiga peristiwa tersebut. Dengan demikian, dalam hal kematian penerima kuasa, kuasa itu dapat diteruskan oleh ahli warisnya. Dalam hal pengampuan, dapat diteruskan oleh pengampunya. Sedangkan dalam hal kepailitan, diteruskan oleh kuratornya.

Selanjutnya, kuasa berakhir karena penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa. Penarikan ini pada prinsipnya harus terjadi dengan suatu pernyataan pemberi kuasa yang ditujukan kepada penerima kuasa bahwa kuasanya telah berakhir. Penarikan kuasa harus dipisahkan dari perjanjiannya dimana dalam perjanjian itu terkandung kuasa. Misalnya, dalam suatu perjanjian perburuhan, seorang buruh dapat diberikan kuasa oleh majikannya. Majikan dapat menarik kembali kuasa itu, sedangkan perjanjian perburuhannya tetap berlangsung.

Pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk urusan yang sama dianggap penarikan kembali kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa yang lama. Ini merupakan salah satu bentuk penarikan kuasa secara diam-diam oleh pemberi kuasa.



Bagi pihak lawan yang tidak mengetahui adanya penggantian penerima kuasa, maka ia akan dilindungi.

#### b. Kuasa Yang Tidak dapat Ditarik Kembali

Pada prinsipnya, kuasa harus dilaksanakan untuk kepentingan pemberi kuasa. Namun dalam prakteknya, terdapat pelaksanaan kuasa untuk kepentingan penerima kuasa. Kuasa yang demikian haruslah tidak dapat ditarik kembali (*onherroepelijk*), sebab kalau dapat ditarik kembali maka kepentingan penerima kuasa kurang terlindungi.

Mengenai permasalahan apakah suatu kuasa yang *onherroepelijk* diterima dalam sistem hukum perwakilan di Indonesia, KUHPerdato tidak memberikan jawaban yang tegas. Pasal 1813 KUHPerdato mengatakan bahwa kuasa berakhir karena penarikan kembali oleh pemberi kuasa. Ketentuan ini juga tidak jelas apakah bersifat memaksa atau melengkap. Menurut sistem hukum perdata kita, apabila ketentuan dalam hukum perikatan tidak memiliki sifat hukum memaksa, maka pada umumnya ketentuan Pasal 1813 KUHPerdato juga harus dianggap tidak memaksa atau hanya melengkap. Hukum perikatan menempatkan kebebasan para pihak sebagai prinsip utama. Oleh karena itu ketentuan undang-undang tentang

hukum perikatan dapat disimpangi oleh para pihak sepanjang ketentuan-ketentuan itu bukan hukum memaksa.

Pada umumnya penerimaan konstruksi kuasa yang *onherroepelijk* pada sistem hukum perdata kita diletakkan pada penafsiran *argumentum a contrario* pada Pasal 1602g ayat (3) KUHPerdata, Pasal 1636 ayat (2) KUHPerdata, dan Pasal 44 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Bahkan meskipun secara teori sebenarnya bukan suatu perwakilan, Pasal 1178 KUHPerdata memberikan hak kepada kreditur hipotik pertama untuk minta diperjanjikan adanya kuasa mutlak (kuasa yang *onherroepelijk*) guna menjual barang yang dihipotikkan dimuka umum apabila debitur tidak melunasi hutangnya.

#### **D. LASTGEVING**

##### **1. Pengertian Lastgeving**

*Lastgeving* adalah suatu perjanjian pemberian beban perintah, dimana penerima beban perintah (*lasthebber*) mengikatkan dirinya kepada pemberi beban perintah

(*lastgever*) untuk melakukan satu atau lebih tindakan hukum guna kepentingan *lastgever*<sup>37</sup>.

Dalam Pasal 1792 KUHPerdata, diterjemahkan rumusan *lastgeving* sebagai berikut,

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan<sup>38</sup>.

Rumusan tersebut menyebutkan secara jelas, bahwa yang dinamakan dengan *lastgeving* adalah suatu perjanjian. Dengan demikian berbeda dari suatu perwakilan, suatu *lastgeving* hanya dapat terjadi antara orang-orang yang cakap untuk bertindak dalam hukum<sup>39</sup>. Sedangkan yang dimaksud dengan "menyelenggarakan suatu urusan" adalah melakukan suatu perbuatan hukum yang akan mempunyai atau menghasilkan suatu akibat hukum. Pokok perjanjian *lastgeving* adalah perintah untuk melakukan tindakan hukum. Apabila perintah itu bukan

---

<sup>37</sup>Setiawan, *op.cit.*, hal. 111.

<sup>38</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*, Pasal 1792.

<sup>39</sup>Gunawan Widjaja, *Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis: Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan dan Pemberian Kuasa Dalam Sudut Pandang KUHPerdata*, cet. II, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hal. 172.

untuk melakukan tindakan hukum, maka hubungan hukum mereka bukanlah *lastgeving*.

Adanya kuasa tidak selalu berarti ada *lastgeving*, sebab *lastgeving* mewajibkan seseorang untuk bertindak dan bukan sekedar hanya kewenangan mewakili saja. Pemberian kuasa hanya memberikan kewenangan mewakili tetapi tidak wajib untuk menggunakan kewenangan mewakili itu. Baru kalau ada kewajiban untuk menggunakan wewenangnya, maka disitu ada *lastgeving*.

Hubungan antara *lastgeving* dan kuasa dapat dilukiskan sebagai berikut. Pertama, *lastgeving* dapat mewajibkan *lasthebber* bertindak atas nama *lasthebber* sendiri, artinya *lasthebber* tidak boleh bertindak sebagai wakil dari *lastgever*. Yang kedua, *lasthebber* wajib bertindak atas nama *lastgever*. *Lasthebber* bertindak sebagai wakil dari *lastgever*. Untuk ini diperlukan suatu kuasa. *Lastgeving* dapat dilengkapi dengan suatu kuasa, contohnya Pasal 1792 KUHPerduta. Selain itu, *lastgeving* dapat juga memberikan *lasthebber* apakah akan bertindak atas namanya sendiri ataukah atas nama *lastgever*.

## 2. Perjanjian Lastgeving

*Lastgeving* merupakan suatu perjanjian yang didasarkan pada suatu perintah. Perintah adalah pernyataan yang harus dilaksanakan. Dengan menerima *lastgeving*, berarti *lasthebber* wajib untuk melaksanakan perintah itu. *Lasthebber* memiliki beban (*last*) untuk melaksanakannya. Berdasarkan beban inilah maka perjanjian disebut dengan perjanjian pemberian perintah atau *lastgeving*.

*Lastgeving* merupakan perjanjian timbal balik yang tak sempurna. Perjanjian yang demikian pada dasarnya adalah perjanjian sepihak, karena kewajiban pokoknya hanya ada pada salah satu pihak saja. Tetapi dalam hal-hal tertentu dapat timbul kewajiban-kewajiban pada pihak lain. Misalnya, dalam hal *lasthebber* mengeluarkan uang persekot atau ongkos-ongkos untuk pelaksanaan kuasanya, maka *lastgever* wajib untuk menggantinya (Pasal 1808, Pasal 1809, Pasal 1810 KUHPerdata). Dengan demikian sekarang timbul pula kewajiban pada pihak *lastgever*, namun bukan merupakan kontra prestasi terhadap prestasi pihak lain<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup>Satrio, *op. cit.*, hal. 38.

Dalam suatu *lastgeving*, seorang *lasthebber* tidak dapat lepas dari *last* (beban, kewajiban, tanggungan) yang telah diberikan hingga ia menyelesaikan *last* tersebut, dengan ketentuan bahwa jika *lasthebber* tidak dapat menyelesaikan *last* atau kuasa yang diberikan kepadanya sesuai dengan *lastgeving* tersebut, maka ia bertanggung jawab atas setiap kerugian yang terjadi karena kesalahan atau kelalaiannya dalam menjalankan pengurusan yang diperintahkan atau diwajibkan kepadanya. Ini berarti dalam *lastgeving*, *lasthebber* setuju bahwa *last* yang diberikan oleh *lastgever* adalah suatu hal mutlak yang harus diselesaikan oleh *lasthebber*<sup>41</sup>.

Dengan demikian, terbentuknya *lastgeving* sebagai suatu perjanjian apabila:

1. *lasthebber* menerima pelaksanaan *last* yang diberikan oleh *lastgever* dengan segala syarat, ketentuan dan kondisi yang ditawarkan oleh *lastgever* (Pasal 1793 ayat(1) KUHPerdata);
2. *lasthebber* melaksanakan *last* yang ditawarkan oleh *lastgever* (Pasal 1793 ayat(2) KUHPerdata).

---

<sup>41</sup>Widjaja, *op. cit.*, hal. 173.

### 3. Pengakhiran Dan Cara-cara Lain Untuk Mengakhiri Lastgeving

Kebanyakan *lastgeving* berhubungan dengan tindakan hukum tertentu dan bersifat sekali transaksi (*eenmalige*). Suatu perjanjian yang memberikan kewenangan dan berisi kewajiban untuk bertindak secara berulang (berkesinambungan) guna kepentingan orang lain baik sebagai wakil atau atas namanya sendiri kebanyakan bukan *lastgeving*. *Lastgeving* juga dapat diberikan untuk waktu tertentu atau untuk waktu tidak tertentu<sup>42</sup>.

Aturan pokok dalam suatu perintah, demikian juga dalam *lastgeving* adalah bahwa pemberi perintah dapat menarik kembali perintah setiap waktu. Penarikan perintah ini berlaku baik untuk *lastgeving* yang memuat jangka waktu tertentu maupun jangka waktu tidak tertentu. Penarikan kembali adalah bebas bentuk. Ia dapat terjadi secara lisan maupun dengan tulisan. Bahkan penarikan kembali juga dapat disimpulkan dari suatu tingkah laku<sup>43</sup>.

Prinsip dapat ditariknya kembali perintah berdasarkan —  
pada pandangan bahwa otonomi orang memiliki nilai yang

---

<sup>42</sup>Setiawan, *op. cit.*, hal. 161.

<sup>43</sup>*Ibid.*

sangat besar dalam masyarakat dan bahwa tiap orang (*lastgever*) pada prinsipnya harus tetap dapat melakukan tindakan hukum sendiri. Hanya apabila perintah itu berkaitan dengan kepentingan pihak lawan, maka perintah itu dapat diperjanjikan untuk tidak dapat ditarik kembali oleh *lastgever*<sup>44</sup>.

Pengakhiran *lastgeving* atas dasar wanprestasi hanya dapat terjadi atas dasar-dasar yang masuk akal. Maksudnya dasar pengakhiran itu merupakan hal yang wajar untuk membenarkan pengakhiran *lastgeving*. Pernyataan berakhir oleh *lasthebber* berarti pengakhiran perjanjian *lastgeving*.

Dalam suatu *lastgeving* yang mengandung kuasa, *lasthebber* hanya dapat mengakhiri kuasanya apabila *lasthebber* mengakhiri *lastgevingnya*. Sebab dengan pengakhiran *lastgeving*, maka berakhir pula kewajiban untuk melaksanakan kuasanya. Sebaliknya pengakhiran kuasa oleh *lasthebber* tidak akan mengakhiri *lastgeving* karena sifat *lastgeving* yang mewajibkan pelaksanaan perintah itu belum berakhir.

---

<sup>44</sup>*Ibid.*



Cara-cara lain untuk mengakhiri *lastgeving* tunduk pada pengakhiran umum dari suatu perjanjian. Pengakhiran normal suatu perjanjian adalah seluruh perikatannya telah dipenuhi. Perjanjian sebagai suatu hubungan hukum para pihak berakhir oleh pemenuhan seluruhnya dari perikatannya. Suatu perjanjian juga dapat diakhiri bersama-sama oleh para pihak. Artinya para pihak dapat membuat perjanjian pembebasan dan pelunasan. Para pihak dapat bersama-sama mengakhiri hubungan kontraktualnya. Perjanjian yang diadakan untuk waktu tertentu akan berakhir pada saat waktu yang diperjanjikan telah tercapai. Namun para pihak juga dapat memperpanjang waktu tersebut yang berarti melanjutkan hubungan hukumnya. Perjanjian juga dapat diadakan dengan syarat memutus. Perjanjian berakhir segera setelah syarat memutus itu dipenuhi. Selama syarat memutus itu tidak terpenuhi, perjanjian itu tetap berlaku bagi para pihak. Selain itu, berakhirnya *lastgeving* juga dapat terjadi karena kematian, pengampuan dan kepailitan *lastgever* maupun *lasthebber*.

### E. KUASA NOTARIIL YANG MEMILIKI SIFAT OTENTIK

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa<sup>45</sup>. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa adalah bebas dari suatu bentuk dan cara (formalitas) tertentu, dengan kata lain merupakan perjanjian konsensual yang sudah mengikat (sah) pada saat tercapainya sepakat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa<sup>46</sup>.

Akta dapat dibuat dalam bentuk bawah tangan ataupun dalam bentuk akta otentik (akta notaris). Perbedaan dari akta bawah tangan dengan akta notaris adalah dari segi pembuktian. Pada akta bawah tangan, untuk kebenaran isinya haruslah dibuktikan dengan cara para pihak dalam perjanjian tersebut mengakui secara tegas, sedangkan pada akta notaris tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya, atau dengan kata lain akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

---

<sup>45</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op.cit.*, Pasal 1793.

<sup>46</sup>Subekti, *op.cit.*, hal. 143.

Akta notaris yang bersifat otentik adalah merupakan akta resmi. Akta resmi atau akta otentik ialah "suatu akte yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akte"<sup>47</sup>. Sedangkan menurut Pasal 165 HIR (*Herziene Inlands Reglements*),

Akta otentik adalah suatu tulisan yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuat itu, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapatkan hak daripadanya, tentang segala hal yang disebutkan dalam akta itu dan juga yang ada didalam akta itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal yang disebut dalam akta itu<sup>48</sup>.

Pejabat umum yang dimaksud dalam pengertian akta otentik dan dihubungkan dengan tulisan ini, adalah *Notaris*, karena notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1

---

<sup>47</sup> Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, cet. XXVII, (Jakarta: Intermasa, 1995), hal. 178.

<sup>48</sup>RMJ Koesmargono dan Moch. Dja'is, *Hukum Acara Perdata: Membaca Dan Mengerti HIR*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1998), hal. 90.

Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris<sup>49</sup> (untuk selanjutnya disebut UUJN), yang menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini. Dengan kata lain, akta otentik harus dibuat oleh atau dihadapan notaris, jadi akta tersebut dapat disebut juga dengan akta notaris atau akta notariil. Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini<sup>50</sup>. Sedangkan akta di bawah tangan ialah "tiap akte yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum"<sup>51</sup>. Akta di bawah tangan ini, dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian dan tidak dibuat di hadapan notaris. Terhadap akta di bawah tangan, ada pula yang kemudian dimintakan legalisasi atau *waarmerken*<sup>52</sup> kepada notaris.

---

<sup>49</sup>Indonesia, *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432. Pasal 1 angka 1.

<sup>50</sup>*Ibid.*, Ps. 1 angka 7.

<sup>51</sup>Subekti, *op.cit.*, hal. 179.

<sup>52</sup>Dalam Kamus Hukum yang disusun oleh Drs. Sudarsono SH.,MSi, "waarmerken" diartikan sebagai "mengesahkan". Bandingkan dengan Pasal 1874 KUHPerdato. Lihat *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. XXVII, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1995), Pasal 1874 ayat (1), (2), (3) dan (4).

Yang dimaksud dengan akta notaris menurut UUJN adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN (Pasal 1 angka 7). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu akta baru dapat disebut sebagai akta notaris dan memiliki otentisitas apabila dibuat oleh atau dihadapan notaris dalam bentuk dan dengan tata cara tertentu, dalam wilayah jabatan notaris tersebut.

Suatu akta notaris dibuat dalam format atau bentuk yang telah diatur dalam UUJN. Dalam setiap akta notaris terdiri atas bagian-bagian yang disebut dengan awal akta (kepala akta), badan akta, dan akhir akta (penutup akta). Berdasarkan Pasal 38 UUJN secara garis besar dapat dirinci hal-hal yang harus dicantumkan dalam tiap-tiap bagian akta tersebut, yaitu:

1. Bagian awal akta, memuat: judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan dan tahun akta; serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
2. Bagian badan akta, memuat: nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/ atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan

dibawah tangan, yaitu telah berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah, dan ia harus cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta tersebut. Penghadap harus dikenal oleh notaris, atau jika tidak dikenal oleh notaris maka ia dapat diperkenalkan oleh dua orang penghadap lainnya atau dua orang saksi pengenal yang masing-masing saksi pengenal tersebut harus berumur paling sedikit 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum, pengenalan mana harus dinyatakan secara tegas dalam akta.

Pasal 40 jo. Pasal 41 UUJN mengatur mengenai pembacaan akta oleh notaris yang harus dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Saksi-saksi tersebut harus paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah, cakap melakukan perbuatan hukum, mengerti bahasa yang dipergunakan dalam akta, dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, serta tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis kesamping sampai dengan derajat ke tiga dengan notaris atau para pihak. Saksi juga harus dikenal oleh notaris, atau diperkenalkan kepada notaris, atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap,

dan pengenalan atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta. Apabila hal-hal ini tidak dipenuhi, maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Selain itu, tentang isi akta notaris diatur Pasal 42, Pasal 43 ayat (1), (2), (3) dan (4) UUN, yaitu:

1. Setiap akta notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan, ruang dan sela kosong dalam akta diberi garis dengan jelas sebelum akta ditandatangani, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan. Semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, penyebutan tanggal, bulan dan tahun, dinyatakan dengan huruf, dan harus didahului dengan angka. Ketentuan tentang ruang dan sela kosong dalam akta diberi garis dengan jelas sebelum akta ditandatangani, tidak berlaku bagi surat kuasa yang belum menyebutkan nama penerima kuasa.
2. Akta dibuat dalam bahasa Indonesia, namun apabila penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam

akta maka notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskannya dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap. Bila notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, maka tugas itu dapat dilakukan oleh penerjemah resmi.

3. Akta dimungkinkan pula dibuat dalam bahasa yang dipahami oleh notaris dan saksi-saksi, selain bahasa Indonesia, sepanjang hal itu dikehendaki oleh para pihak dan undang-undang tidak menentukan lain. Dalam hal ini, notaris tetap berkewajiban untuk menerjemahkan akta tersebut kedalam bahasa Indonesia.
4. Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan, dan menggantinya dengan yang lain. Penambahan, penggantian atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila diparaf atau diberi tanda tangan pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan notaris. Setiap perubahan atas akta dibuat pada sisi kiri akta, atau bila tidak memungkinkan dapat dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian yang diubah, atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah



mengakibatkan perubahan tersebut batal (Pasal 48 dan Pasal 49 UUJN).

5. Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta. Pencoretan tersebut dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris (Pasal 50 UUJN). Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/ atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah ditandatangani, dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan, berita acara mana dibuatkan salinan serta wajib disampaikan pada para pihak (Pasal 51 UUJN).

Segera setelah akta dibacakan oleh notaris, maka akta ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan maka hal itu dinyatakan secara tegas dalam

akta dengan menyebutkan alasannya (Pasal 44 ayat (1) dan (2) UUJN).

Apabila akta yang dibuat diterjemahkan oleh seorang penerjemah resmi, maka penerjemah resmi tersebut wajib ikut menandatangani akta dimaksud. Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan akta harus dinyatakan secara tegas pada akhir akta (Pasal 44 ayat (3) dan (4) UUJN). Pembacaan dan/ atau penerjemahan atau penjelasan akta kepada penghadap dapat dilakukan hanya pada bagian tertentu dari akta dalam hal penghadap mempunyai kepentingan hanya atas bagian tertentu tersebut yang dinyatakan secara tegas pada akhir akta. Kemudian penghadap harus membubuhkan paraf dan tanda tangan pada bagian tersebut (Pasal 45 UUJN).

Apabila pada pembuatan pencatatan harta kekayaan atau berita acara mengenai suatu perbuatan atau peristiwa terdapat penghadap yang menolak membubuhkan tanda tangannya atau tidak hadir pada penutupan akta sedangkan penghadap belum menandatangani akta tersebut, maka hal tersebut harus dinyatakan dalam akta dengan mengemukakan alasannya, dan akta tersebut tetap merupakan akta otentik (Pasal 46 UUJN).

Surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa dibawah tangan wajib dilekatkan dalam minuta akta, kecuali apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat dihadapan notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta. Surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk minuta akta diuraikan dalam akta (Pasal 47 UUJN).

Selanjutnya dalam Pasal 52 UUJN terdapat pihak-pihak yang notaris dilarang untuk membuat aktanya, yaitu untuk diri sendiri, istri/ suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/ atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ke tiga, serta menjadi pihak untuk diri perantaraan kuasa. Pelanggaran atas ketentuan ini berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan.

Selain itu, menurut Pasal 53 UUJN, akta notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/ atau keuntungan bagi notaris, istri/ suami notaris, saksi, istri/ suami saksi atau orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/ atau keatas tanpa pembatasan derajat, maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ke tiga.

Berdasarkan uraian mengenai syarat bentuk dan cara pembuatan akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta otentik, maka dapat disimpulkan bahwa suatu kuasa yang dibuat dalam bentuk dan cara yang memenuhi syarat tersebut akan memiliki sifat otentik. Pembatasan otentisitas kuasa tersebut adalah sama dengan pembatasan yang berlaku atas asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian, yaitu Pasal 1320, Pasal 1330, Pasal 1337, dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata,

Pasal 1320: 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.

Pasal 1330: tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah: 1.orang-orang yang belum dewasa; 2.mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

3. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Pasal 1337: Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Pasal 1338 ayat(3): Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik<sup>53</sup>.

#### F. KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH

Salah satu bentuk pemberian kuasa dapat diberikan dalam rangka menyelenggarakan kepentingan seseorang yang berkaitan dengan hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah memiliki peranan dan kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat. Untuk itulah, maka Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) memerintahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum<sup>54</sup>.

Setiap hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai atau menggunakan tanah yang dihakinya,

---

<sup>53</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op.cit.*, Pasal 1320, Pasal 1330, Pasal 1337 dan Pasal 1338.

<sup>54</sup>Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043, Pasal 19.

dalam arti bahwa ia berhak untuk menguasai, menggunakan, mengambil manfaat, dan termasuk juga untuk mengalihkan, atau membebankan suatu hak terhadap suatu bidang tanah tertentu yang dihaki. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu penerima hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak disebut sebagai peralihan hak.

Peralihan hak terjadi saat penandatanganan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT), sehingga akta tersebut dalam pengertian pembuktiannya baik formil maupun materiil terhadap pihak ketiga harus menjamin kepastian hukumnya. Peralihan hak juga harus dapat diselenggarakan secara sederhana, cepat, murah, aman dan dapat dipahami masyarakat dan sesuai dengan hukum adat. Oleh karenanya PPAT ini harus mempunyai kemampuan yang memungkinkan akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Tetapi yang terpenting pula ialah dapat diterima masyarakat sebagai pejabat dihadapan siapa masyarakat membuat perjanjian-perjanjian yang menyangkut perbuatan hukum mengenai tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Petanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 94 ayat (2) menguraikan bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah yang akan mengakibatkan perubahan terhadap data yuridis atas tanah, yang salah satunya yaitu peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Peralihan hak tersebut harus dituangkan dalam akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Akta yang dimaksud adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah dan Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan.

Salah satu bentuk pemindahan hak yang digunakan sehari-hari adalah jual beli tanah. Pengertian jual beli tanah dalam konsep hukum tanah nasional berdasarkan hukum adat adalah perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah yang disertai pembayaran secara tunai. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dalam bentuk penyerahan bidang tanah oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya dan pada waktu itu pula pembeli membayar harga tanahnya kepada penjual.

Hal ini berbeda dengan pengertian jual beli secara umum yang ditentukan dalam Buku Ketiga Bab V bagian ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

Pasal 1457:Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1458:Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar<sup>55</sup>.

Pada prinsipnya, dalam suatu transaksi jual beli tanah, pihak yang berwenang menjadi penjual (yang memindahkan hak atas tanah) adalah pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Hal mana dibuktikan dengan tercantumnya nama pemegang hak atas tanah tersebut dalam sertipikat/salinan Buku Tanah yang akan menjadi obyek jual beli. Dalam hal pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan bukan oleh pihak yang berhak dan berwenang melakukan tindakan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut, maka perbuatan hukum

---

<sup>55</sup>Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op.cit.* Pasal 1457 dan Pasal 1458.



yang dilakukan adalah tidak sah dan menjadi batal (tidak berkekuatan hukum).

Dalam realisasi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, saat ini banyak kita temukan adanya pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang dibuat baik dalam bentuk akta dibawah tangan maupun notariil dalam surat atau akta tersendiri maupun bersamaan dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT, baik dengan judul Kuasa ataupun Kuasa Menjual. Kuasa semacam ini tidak mendapatkan pengertian maupun pengaturannya secara khusus dalam KUHPerdata. Pemberian kuasa ini pada dasarnya bukan disebabkan karena pihak pemberi kuasa tidak cakap melakukan perbuatan hukum, atau bilapun ia cakap ia tidak berkeinginan untuk mewakilkan tindakan hukum atas tanahnya kepada penerima kuasa. Kuasa mutlak adalah surat kuasa yang isinya berbunyi, terdapat kata atau dapat ditangkap adanya maksud, bahwa kuasa yang penuh, luas dan mutlak ini tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun terhadap hak atas tanah yang menjadi obyek persetujuan itu sedangkan menurut hukum

penerima kuasa tidak berhak memiliki tanah tersebut<sup>56</sup>. Pada umumnya, pembuatan kuasa ini dilakukan karena terpaksa dan pemberi kuasa tidak sungguh-sungguh ingin memindahkan hak atas tanahnya baik kepada penerima kuasa maupun pihak lain.

Pada tanggal 6 Maret 1982 telah dikeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan hak Atas Tanah, yang dilatarbelakangi adanya penyalahgunaan kuasa mutlak tersebut, diantaranya terhadap ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian yang tercantum dalam Undang-undang No. 56 Tahun 1960<sup>57</sup>, pemilikan atas tanah hak oleh subyek hukum tertentu menurut UUPA yaitu larangan pemilikan tanah oleh orang asing atas tanah Hak Milik, serta ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah.

Dalam perkembangan hukum perjanjian, telah diakui asas kebebasan berkontrak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Kebebasan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian kuasa mutlak. Tetapi penegakan asas kebebasan berkontrak, termasuk perjanjian pemberian kuasa,

---

<sup>56</sup>Maria S. Sumardjono, "Pembatalan Kuasa Mutlak Terhadap Hak Atas Tanah," *Kompas* (29 September 1981): 4.

<sup>57</sup>Indonesia, *Undang-undang tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*, UU No. 56 Prp Tahun 1960, LN No.174 Tahun 1960, TLN No. 2117.

tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk Instruksi Menteri, dalam konstelasi perundang-undangan ia tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah.

Pengertian kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri tersebut, adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur:

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya<sup>53</sup>.

Oleh karenanya berdasarkan Instruksi Menteri tersebut, Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu telah dilarang untuk membuat atau menguatkan pembuatan

---

<sup>53</sup>Departemen Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982, Diktum Kedua.

Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah dan juga melarang pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Rasio dari larangan tersebut jelas diutarakan dalam huruf c Konsideran Instruksi dimaksud, yakni untuk 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 dan penggunaan tanah. Terlebih lagi, dalam praktek, kuasa mutlak selalu mengandung unsur pemerkosaan dan manipulasi terhadap pihak yang lemah ekonominya oleh pihak yang kuat. Hal ini dikarenakan pada umumnya, kuasa mutlak tersebut dibuat oleh pihak pemilik tanah dalam keadaan terpaksa/ tertekan karena dalam kondisi membutuhkan uang dan tidak adanya kehendak bebas pada saat pembuatan kuasa mutlak tersebut, sedangkan karena adanya kuasa mutlak tersebut, biasanya pemindahan hak atas tanah dilakukan tanpa

sepengetahuan pemilik tanahnya, karena dilakukan hanya berdasarkan kuasa mutlak saja.

Lebih lanjut, pendaftaran tanah yang dilakukan akibat pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, juga harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat guna menjamin kepastian hukum dan pemeliharaan data atas tanah tersebut. Peralihan hak atas tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>59</sup>. Namun, seorang PPAT harus menolak membuat akta jual beli tersebut, salah satunya jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak<sup>60</sup>.

Kepala Kantor Pertanahan pun wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, karena surat kuasa yang dijadikan dasar peralihan hak telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, sedangkan akta PPAT yang dibuat berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal

---

<sup>59</sup>Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

<sup>60</sup>*Ibid.*, Pasal 39 ayat (1) huruf d.

demikian hukum. Penolakan pendaftaran oleh Kepala Kantor Pertanahan tersebut dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasan-alasan penolakannya, dan disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya.

Penolakan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasarkan atas kuasa mutlak itu dapat menimbulkan kerugian pada pihak pembeli di kemudian hari, terutama dalam penerbitan surat tanda bukti hak dan penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan kuasa mutlak, karena sejak dikeluarkannya Instruksi Mendagri tersebut, keberadaan kuasa mutlak sudah tidak berlaku lagi sepanjang berkenaan dengan pemindahan hak atas tanah.

#### G. PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH

1. Kasus Pemberian Kuasa Mutlak Sebelum Diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982

##### Kasus Posisi

Tergugat VI merupakan pemilik dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat seluas 19.850 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang didirikan diatas tanah tersebut, yang pada

tanggal 13 Agustus 1979 telah membuat Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi dibawah tangan kepada Tergugat VIII, untuk dan atas namanya menjual, melepaskan hak dan kepentingan menjaminkan dan/ atau menyewakan dengan cara apapun juga dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh penerima kuasa, pengoperan mana dilakukan dengan harga Rp. 20.000.000,-.

Pada tanggal 21 Januari 1980 Kuasa tersebut dipindahtangankan oleh Tergugat VIII kepada Penggugat dengan Akta Pemindahan Kuasa (Substitusi) Nomor 92 dan Akta Penunjukan Nomor 93, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT di Jakarta, pengoperan mana dilakukan dengan harga Rp. 64.512.500,-. Namun, setelah mendengar berita adanya penyerobotan atas tanah tersebut, Penggugat melakukan peninjauan ke lokasi tanah dan ternyata diatas tanah tersebut telah dibangun jalan aspal dan sebagian dari tanahnya telah dibuat patok-patok untuk kavling perumahan milik Tergugat I, untuk selanjutnya Penggugat memperoleh keterangan bahwa sebagian dari tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat II, III, IV, V dan VII kepada Tergugat I.

Berdasarkan kasus posisi tersebut Penggugat mengajukan **petitum primair**:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sertipikat Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat, adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akta Pemindahan Kuasa Nomor 92 dan Akta Penunjukan Nomor 93 yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1980 oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT di Jakarta, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan jual beli tanah sengketa berikut bangunannya antara Tergugat II, III, IV, V, dan VII dengan Tergugat I, adalah tidak sah menurut hukum, atau setidaknya menyatakan bahwa bukti kepemilikan Tergugat I atas tanah dan bangunan tersebut adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- setiap harinya apabila lalai untuk melaksanakan putusan perkara ini;
6. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan kasasi;
7. Menetapkan biaya-biaya perkara ini menurut hukum;



dan *petitum subsidair*, apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III memberikan jawaban, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, sebagai berikut:

#### Dalam Eksepsi

Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat keliru/ salah alamat, karena mengenai *petitum* gugatan butir ke empat, Tergugat I menyatakan tidak mengenal dan tidak ada hubungan jual beli tanah dan bangunan dengan Tergugat II, III, IV dan V sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, kecuali dengan Tergugat VII atas tanah hak milik adat nomor C.4105 dan C.4106 serta Buku Tanah Hak Milik Nomor 626 (*ex hak milik* adat nomor C.193), sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### Dalam Pokok Perkara

Tergugat I membangun jalan aspal sebagai akses menuju Kompleks Perumahan Rakyat BTN berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Nomor 0310/BKD-Wk.III/83 tanggal 9 Juni 1983, surat keputusan mana ditindaklanjuti Tergugat I untuk melakukan pembebasan atas tanah-tanah:

- a. Letter C.811 Persil 5 S.I, Persil 6 S.II, dan Persil 7 S.I, seluas  $\pm 11.405 \text{ m}^2$
- b. Letter C.4106 Persil S.II, seluas  $\pm 4.950 \text{ m}^2$
- c. Letter C.4105 Persi 7 S.II, seluas  $\pm 3.280 \text{ m}^2$
- d. Letter C.232, seluas  $\pm 1.665 \text{ m}^2$

Setelah memperhatikan dalil Penggugat dan mendengar jawaban para Tergugat, dilakukan pemeriksaan terhadap saksi-saksi, dan diperoleh keterangan sebagai berikut:

1. Dari Kantor Agraria Bekasi, bahwa sertipikat-sertipikat Nomor 626, 627, 630, dan 631/Desa Pusaka Rakyat memang benar-benar dikeluarkan oleh Kantor Agraria Bekasi, dan jalan yang saat ini ada pada waktu penerbitan sertipikat belum ada;
2. Kasub Sie Pengukuran dan Pemetaan Tanah Kantor Agraria Jakarta Utara, dengan menunjukkan peta lokasi tanah sengketa (peta mana kemudian kutipan petikannya ditandatangani oleh Kasi Pendaftaran Kantor Agraria Jakarta Utara), ternyata jalan beraspal yang dibangun oleh Tergugat I adalah diatas tanah sengketa.

**Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**

Nomor 439/Pdt.G/1984/PN.Jkt Pusat tanggal 23 Mei 1985

Atas perkara ini, Majelis Hakim tingkat pertama memberikan pertimbangan-pertimbangan:

1. Pada eksepsi, karena Tergugat I telah mengakui bahwa bangunan yang sedang dibangun adalah dibangun oleh Tergugat I diatas tanah Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat yang saat ini dikuasai oleh Penggugat, maka eksepsi Tergugat tidak beralasan dan tidak dapat diterima.
2. Penggugat memperoleh tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat dari Tergugat VIII berdasarkan alas hak yang sah, yaitu Akta Pemindahan Hak Nomor 92 dan Akta Penunjukan Nomor 93 yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1980 oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT di Jakarta, pengoperan mana dilakukan oleh Tergugat VIII berdasarkan Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi dibawah tangan yang diberikan kepada Tergugat VIII oleh Tergugat VI sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.
3. Selanjutnya berdasarkan keterangan para saksi, terbukti bahwa Tergugat I dengan tanpa hak telah membangun jalan aspal diatas tanah sengketa, sedangkan tidak ada bukti

perlawanan yang melemahkan atas bukti otentik tentang petitum Penggugat berupa sertipikat Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat dan akta-akta yang dibuat Penggugat dihadapan Notaris/ PPAT. Namun, jual beli yang diadakan antara Tergugat I dengan Tergugat II, III, IV, V, dan VII yang berkaitan dengan tanah sengketa tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat.

Berdasarkan pertimbangannya, Pengadilan Negeri memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bukti sertipikat Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akta Pemindahan Kuasa Nomor 92 dan Akta Penunjukan Nomor 93 yang dibuat pada tanggal 21 Januari 1980 oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT di Jakarta, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun jalan aspal diatas tanah Hak Milik Nomor 626 atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan diatasnya sebagaimana seperti semula kepada

Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;
7. Menghukum Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII untuk menghormati dan mentaati putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

#### Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

Nomor 527/Pdt/1987/PT.DKI tanggal 22 Oktober 1987

Atas permohonan banding perkara ini, Majelis Hakim Tinggi memberikan pertimbangan-pertimbangan:

1. Terbanding (semula Penggugat) memperoleh hak atas tanah berdasarkan Akta Pemindehan Hak dan Akta Penunjukan, yang walaupun dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT namun bukanlah merupakan perjanjian pemindahan hak atas tanah melainkan hanya Surat Kuasa mengenai tanah. Sehingga Terbanding (semula Penggugat) dipandang tidak dapat membuktikan haknya atas tanah dan bangunan tersebut, dan Terbanding (semula Penggugat) tidak dapat meminta pembatalan jual beli tanah tersebut dari para Turut Terbanding (semula Tergugat II, III, IV, V dan VII).

2. Dengan dinyatakan Terbanding (semula Penggugat) bukan pemilik hak atas tanah sengketa, maka petitum Terbanding (semula Penggugat) untuk menyatakan sah sertipikat Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat tidak relevan, dan akta-akta nomor 92 dan 93 tersebut juga tidak dapat dijadikan dasar dalam menuntut pembatalan jual beli dan penyerahan tanah sengketa kepadanya.

Berdasarkan pertimbangannya, Pengadilan Tinggi memutus menerima permohonan banding dari Pemanding (semula Tergugat I), sedangkan dalam eksepsi Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 439/Pdt.G/1984/PN.Jkt Pusat tanggal 23 Mei 1985, dan mengadili sendiri:

Dalam pokok perkara

1. Menolak gugatan Terbanding (semula Penggugat) seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding saja dianggar Rp. 15.000,-;
3. Memerintahkan agar salinan resmi dari putusan ini beserta berkas perkaranya dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

**Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

Nomor 3176.K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990

Atas permohonan kasasi perkara ini, Majelis Hakim Agung memberikan pertimbangan-pertimbangan:

1. Pengadilan Tinggi Jakarta dalam memeriksa perkara ini tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak memeriksa secara menyeluruh.
2. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Penggugat - Terbanding) memiliki hak atas tanah sengketa sesuai dengan dalilnya (bukan mempunyai Hak Milik atas tanah sengketa), berdasarkan hak kuasa mutlak yang telah terbukti secara sah.
3. Letak (lokasi) serta luas tanah menurut sertipikat Hak Milik Nomor 626/Desa Pusaka Rakyat telah jelas (pasti), sedangkan jalan yang dibangun oleh Termohon Kasasi I (semula Tergugat I - Pemanding) justru berada diatas tanah tersebut.
4. Termohon Kasasi I (semula Tergugat I - Pemanding) telah membebaskan tanah-tanah dengan akta Notaris/ PPAT hanya berdasarkan surat girik (letter C) yang tidak jelas letak serta batas-batasnya.

5. Bahwa sebidang tanah yang telah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan sertifikat tanah yang bersangkutan yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedangkan surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak.

Berdasarkan pertimbangannya, Mahkamah Agung memutuskan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (semula Penggugat - Terbanding), serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 527/Pdt/1987/PT.DKI tanggal 22 Oktober 1987 dan mengadili sendiri:

Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa hak-hak yang diperoleh Penggugat dari Akta Pemindahan Kuasa Nomor 92 dan Akta Penunjukan Nomor 93 yang masing-masing dibuat pada tanggal 21 Januari 1980 oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT di Jakarta, adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dengan tanpa hak membangun bangunan jalan beraspal diatas tanah Hak Milik Nomor 626/ Desa Pusaka Rakyat atas nama Tergugat VI yang dikuasai oleh Penggugat;



4. Menghukum Tergugat I dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah sengketa berikut bangunan diatasnya sebagaimana seperti semula kepada Penggugat paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan pasti;
5. Menghukum Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII untuk menghormati dan mentaati putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Dan selanjutnya menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama, tingkat banding, maupun dalam tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 20.000,-.

## 2. Kasus Pemberian Kuasa Mutlak Setelah Diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982

### Kasus Posisi

Pada tanggal 13 Juni 1985, Penggugat dan Tergugat membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76, Akta Kuasa Nomor 77 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78, atas tanah tegal persil No. 15 petok D No. 1643 kelas D.II seluas 10.000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 8.000.000,-, oleh dan dihadapan

Notaris/ PPAT di Malang. Namun ternyata pada saat penandatanganan akta-akta tersebut dihadapan Notaris/ PPAT oleh Penggugat selaku penjual, Tergugat selaku pembeli tidak datang menghadap Notaris/ PPAT, yang datang adalah perantara Tergugat yang sejak proses tawar menawar tanah berhubungan dengan Penggugat, sedangkan Penggugat tidak pernah mengenal atau bertemu dengan Tergugat secara langsung seperti lazimnya penjual dan pembeli dalam suatu transaksi jual beli. Dan ternyata pula bahwa setelah Penggugat menandatangani akta-akta tersebut, jumlah harga yang telah disepakati tidak pernah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Selanjutnya setelah akta-akta tersebut ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat sendiri maupun melalui perantaranya tidak pernah menyelesaikan sisa pembayaran harga yang telah disepakati. Sehingga dengan demikian apa yang dilakukan Tergugat tidak sesuai dengan isi perjanjian karena itu bertentangan dengan klausul yang termuat dalam perjanjian tersebut. Oleh karena Penggugat menganggap bahwa cara dan prosedur pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dihadapan Notaris/ PPAT tersebut tidak benar, ditambah lagi Tergugat juga tidak melaksanakan pembayaran harga

tanah sebagaimana mestinya serta usaha penyelesaian secara damai tidak berhasil, maka Penggugat menuntut pembatalan akta perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT tersebut, sekaligus agar akta-akta nomor 76, 77, dan 78 tanggal 13 Juni 1985 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku.

Berdasarkan kasus posisi tersebut, Penggugat mengajukan petitum primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa cara dan prosedur penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76 dihadapan Notaris/ PPAT yang tidak dilakukan bersama-sama antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli, adalah tidak sah;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat juga telah tidak memenuhi pembayaran harga sebidang tanah tegal milik Penggugat sebagaimana isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 13 Juni 1985 sebesar Rp. 8.000.000,- secara bulat dan genap;
4. Menyatakan menurut hukum oleh karena akta notaris tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa dan

Kuasa Menjual tersebut terdapat cacat hukum, oleh karena itu batal demi hukum;

5. Menyatakan secara hukum bahwa akta notaris masing-masing Nomor 76, 77 dan 78 tanggal 13 Juni 1985 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa dan Kuasa Menjual itu adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat agar tidak memutasikan lagi akta notaris Nomor 76, 77 dan 78 tanggal 13 Juni 1985 dengan alasan apapun juga, apabila tidak mengabaikan maka dapat dikualifikasikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat apabila mengabaikan Putusan Pengadilan Negeri Malang, maka dibebani uang paksa sebesar Rp. 100.000,- setiap hari;
8. Menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Malang dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

dan petitum subsidair, apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Karena dalam gugatan Penggugat tersebut Notaris/ PPAT yang membuat akta yang dimintakan pembatalannya tidak ikut digugat, maka gugatan Penggugat tersebut adalah tidak lengkap para pihaknya, oleh karenanya gugatan Penggugat itu adalah tidak sempurna.
2. Gugatan Penggugat tidak sempurna karena tidak menarik perantara Tergugat sebagai Tergugat dalam perkara ini, karena obyek dalam perkara ini telah beralih dari Tergugat kepada pihak perantara tersebut yang secara nyata telah menguasai obyek tersebut berdasarkan Akta Hibah Nomor 132/Btu/KB/1990 tanggal 4 Juni 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT.

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konpensasi

1. Bila Penggugat keberatan dengan akta-akta yang dimintakan pembatalannya tersebut, Tergugat mempertanyakan selisih waktu yang terlalu lama (enam

tahun tiga bulan) antara penandatanganan akta dengan pengajuan gugatan.

2. Dalam kepala akta dicantumkan kalimat pembuka akta yang menyatakan bahwa Penggugat (selaku penjual dalam akta) dan Tergugat (selaku pembeli dalam akta) hadir dihadapan notaris, dan pada akhir akta dicantumkan penutup akta bahwa akta tersebut ditandatangani oleh para penghadapnya (Penggugat dan Tergugat) segera setelah dibacakan oleh notaris. Hal ini membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat secara sah.
3. Harga jual beli tanah tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat, yang dibuktikan dari isi Pasal 2 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Pernyataan tertanggal 21 Februari 1991 yang dibuat oleh Penggugat sendiri.
4. Dalam Pasal 5 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu Penggugat telah memberikan kuasa mutlak kepada Tergugat untuk melakukan segala hak kepentingan dan kekuasaan Penggugat sebagai pemilik persil, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, yang untuk itu dibuatkan Akta Kuasa Nomor 77 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78. Sedangkan Akta Hibah yang dibuat oleh

Tergugat dibuat berdasarkan Akta Kuasa Nomor 77 tersebut.

Dalam Rekonpensi

1. Bahwa setelah penyerahan obyek jual beli oleh Tergugat dalam Rekonpensi (Penggugat dalam Konpensi) kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi), tanah tersebut digarap selama dua tahun, kemudian diambil alih secara melawan hukum oleh Tergugat dalam Rekonpensi (Penggugat dalam Konpensi) selama tiga tahun, pengambilalihan mana menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi) sejumlah Rp. 42.000.000,-.
2. Untuk menjamin gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi), mohon agar melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang-barang milik Tergugat dalam Rekonpensi (Penggugat dalam Konpensi).

Dengan demikian, Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi) mengajukan petitum dalam gugatan rekonpensinya:

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang tersebut;

2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonpensi (Penggugat dalam Konpensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum hingga mengakibatkan kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi);
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi (Penggugat dalam Konpensi) untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 42.000.000,- kepada Penggugat dalam Rekonpensi (Tergugat dalam Konpensi);
4. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, kasasi maupun verzet.

Atas jawaban Tergugat baik dalam eksepsi maupun pokok perkara serta gugatan rekonpensinya, Penggugat mengajukan replik, baik dalam eksepsi, pokok perkara maupun gugatan rekonpensi tersebut. Selanjutnya, Tergugat mengajukan dupliknya pula, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.

#### **Putusan Pengadilan Negeri Malang**

Nomor 161/Pdt.G/1991/PN.Malang tanggal 22 Agustus 1992

Atas perkara ini, Majelis Hakim tingkat pertama memberikan pertimbangan-pertimbangan:



1. Atas eksepsi Tergugat, memang Notaris tersebut tidak harus ikut digugat karena dalam perkara ini bukan *persoon* yang membuat perjanjian yang keliru tetapi Tergugatlah yang melakukan pengikatan dengan Penggugat dan telah cacat dalam melaksanakan isi perjanjian sehingga perjanjian itu tidak memenuhi persyaratan undang-undang, sedangkan bahwa perantara Tergugat harus ikut digugat karena tanah sengketa telah dihibahkan oleh Tergugat kepadanya, disebabkan ketidaktahuan Penggugat mengenai hibah tersebut.
2. Alamat fiktif Tergugat yang dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta tidak adanya kesepakatan (sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian) akibat tidak hadirnya para pihak pada saat penandatanganan perjanjian menyebabkan cacat yuridis pada perjanjian, dan mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum dan semua akibat dari perjanjian tersebut batal dengan sendirinya.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Negeri Malang memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan menurut hukum bahwa cara dan prosedur penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak dilakukan bersama-sama antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli, adalah tidak sah;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat juga telah tidak memenuhi pembayaran harga sebidang tanah tegal milik Penggugat sebagaimana isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 13 Juni 1985 sebesar Rp. 8.000.000,- secara bulat dan genap;
4. Menyatakan menurut hukum oleh karena akta notaris tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76, Kuasa Nomor 77 dan Kuasa Menjual Nomor 78 tanggal 13 Juni 1985 terdapat cacat hukum, oleh karena itu batal demi hukum;
5. Menyatakan secara hukum bahwa akta notaris masing-masing Nomor 76, 77 dan 78 tanggal 13 Juni 1985 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa dan Kuasa Menjual tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat agar tidak memutasikan lagi akta notaris nomor 76, 77 dan 78 tanggal 13 Juni 1985 tersebut dengan alasan apapun juga, apabila tidak

mengabaikan maka dapat dikualifikasikan sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 25.000,- setiap hari apabila mengabaikan Putusan Pengadilan Negeri Malang;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sesuai petitum;
9. Menolak gugatan selebihnya.

#### **Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya**

Nomor 344/Pdt/1993/PT.Sby tanggal 13 Juni 1994

Atas permohonan banding perkara ini, Majelis Hakim Tinggi memberikan pertimbangan-pertimbangan:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76, Kuasa Nomor 77 dan Kuasa Menjual Nomor 78 yang dibuat tanggal 13 Juni 1985 oleh dan dihadapan Notaris merupakan akta otentik dan merupakan bukti sempurna, karenanya dicantumkan kalimat bahwa para pihak menghadap Notaris pada saat penandatanganan akta (di awal akta) serta dilakukannya penandatanganan akta tersebut pada hari yang sama setelah dibacakan oleh Notaris (di akhir akta) kebenarannya merupakan bukti sempurna.

2. Mengenai alamat fiktif yang dipergunakan oleh Tergugat dalam pembuatan akta-akta tersebut tidak menyebabkan akta tersebut cacat hukum sehingga tidak menyebabkan batalnya akta tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi Surabaya memutuskan menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat - Pembanding, dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 161/Pdt.G/1991/PN.Malang tanggal 22 Agustus 1992, kemudian mengadili sendiri:

dalam pokok perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

dalam konpensi dan rekonpensi:

Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding saja ditetapkan sebesar Rp. 20.000,-

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (dalam Kasasi)

Nomor 3332.K/Pdt/1994 tanggal 18 Desember 1997

Atas permohonan kasasi terhadap perkara ini, Majelis Hakim Agung membenarkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (semula Penggugat - Terbanding), karena *judex factie* salah menerapkan hukum, yaitu:

1. Berdasarkan saksi Tergugat sendiri, bahwa benar pada saat penandatanganan akta tersebut Tergugat selaku pembeli tidak datang, dan bahwa proses jual beli yang dilakukan tidak melibatkan Tergugat secara langsung, telah terbukti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 13 Juni 1985 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris tersebut dibuat dengan tidak pernah dihadiri oleh Tergugat, yang menunjukkan pula tidak adanya kata sepakat antara penjual dan pembeli serta itikad baik dari Tergugat, maka akta tersebut mengandung cacat hukum serta tidak memenuhi syarat sahnya menurut KUHPerduta.
2. Pengikatan Jual Beli tanah sengketa didasarkan atas kuasa mutlak seperti ternyata dari Akta Kuasa Nomor 77 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78, hal mana bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 yang melarang jual beli tanah dengan kuasa mutlak, yang oleh Mahkamah Agung didukung melalui yurisprudensinya, sebab dalam kuasa mutlak tersebut mengandung perkosaan hak pihak penjual yang lemah ekonominya sehingga mengandung unsur riba serta tidak ada kebebasan berkontrak.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung memutuskan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (semula Penggugat - Terbanding), dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 334/Pdt/1993/PT.Sby tanggal 13 Juni 1994 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 161/Pdt.G/1991/PN.Malang tanggal 22 Agustus 1992 dengan memperbaiki bunyi amar putusannya sebagai berikut:

Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa pembuatan dan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 13 Juni 1985 dihadapan Notaris di Malang adalah tidak sesuai dengan prosedur yang benar dan karenanya cacat hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76, Akta Kuasa Nomor 77 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78 tertanggal 13 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Notaris di Malang adalah cacat dan bertentangan dengan hukum, oleh karenanya tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menolak gugatan Penggugat yang selebihnya.

Dalam Kompensi dan Rekompensi

Menghukum Termohon Kasasi (Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekompensi) untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 50.000,-

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (dalam Peninjauan Kembali)

Nomor 316.PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004

Atas Putusan Mahkamah Agung sebelumnya, pihak Termohon Kasasi (semula Tergugat - Pemanding) mengajukan permohonan Peninjauan Kembali dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Adanya surat bukti baru berupa Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Sisir Nomor 474/402/429.510.301/V/1990 tanggal 22 Mei 1990, yang menerangkan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Tergugat - Pemanding - Termohon Kasasi) benar-benar penduduk Kelurahan Sisir Batu.
2. Tidak benar bahwa Pemohon Peninjauan Kembali (semula Tergugat - Pemanding - Termohon Kasasi) selaku pembeli tidak datang dan menandatangani Akta Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 13 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Notaris, terbukti bahwa akta tersebut ditandatangani pembeli.

3. Hakim Pengadilan Negeri telah memanipulir kesaksian dari saksi Tergugat (si perantara jual beli) sehingga bunyi kesaksian tersebut lain sama sekali. Untuk itu telah dibuat Akta Pernyataan Nomor 147 tanggal 23 April 1993 dihadapan Notaris.
4. Harga jual beli tersebut telah dibayar lunas oleh Pemohon Peninjauan Kembali (semula Tergugat - Pembanding - Termohon Kasasi) pada tanggal 27 Januari 1992, yang dibuktikan dengan Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera/ Sekretaris Pengadilan Negeri Malang tertanggal 24 Oktober 1998.
5. Pertimbangan Hakim Kasasi bahwa pengikatan jual beli tersebut didasarkan atas kuasa mutlak adalah tidak benar, karena akta nNomor 77 adalah Akta Kuasa dan akta Nomor 78 adalah Akta Kuasa Menjual, yang dalam keduanya tidak menyebutkan sebagai kuasa mutlak sehingga tidak dapat dianggap sebagai kuasa mutlak.

Selanjutnya, atas keberatan-keberatan dalam memori permohonan Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung



berpendapat bahwa alasan-alasan permohonan Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat dibenarkan, karena:

1. Terhadap bukti tersebut tidak dilakukan penyempahan oleh Pejabat yang berwenang, dan tidak dinyatakan hari dan tanggal diketemukannya bukti baru tersebut (ketentuan Pasal 69 huruf b Undang-undang Nomor 14 tahun 1985).
2. Tidak ada kekhilafan yang nyata terhadap Putusan Hakim (ketentuan Pasal 67 huruf f jo. Pasal 69 huruf c Undang-undang Nomor 14 tahun 1985), sehingga Akta Kuasa dan Akta Kuasa Menjual yang dikualifikasikan oleh Hakim sebagai kuasa mutlak justru sudah tepat.

Berdasarkan pertimbangan Hakim Agung tersebut, maka Mahkamah Agung memutuskan:

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali (semula Tergugat - Pembanding - Termohon Kasasi) tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali (semula Tergugat - Pembanding - Termohon Kasasi) untuk membayar biaya perkara Permohonan Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebanyak Rp. 150.000,-

### 3. Analisis Kasus

Dalam kasus pertama yang diuraikan diatas, Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi yang dibuat oleh Tergugat VI pada dasarnya berisi:

...untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, melepaskan hak dan kepentingan menjaminkan dan/ atau menyewakan dengan cara apapun juga dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan serta harga-harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa.

Dengan diberikannya kuasa tersebut maka Tergugat VI tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan penjualan/ pengoperan dan/ atau menyewakan dan/ atau menjaminkan tanah dan bangunan itu kepada orang atau pihak lain dan/ atau melakukan tindakan-tindakan apapun juga berkaitan dengan tanah dan bangunan sengketa.

Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 13 Agustus 1979 itu kemudian dijadikan dasar untuk memindahkan hak milik atas tanah kepada pihak lain (Penggugat), dan dibuatlah Akta Pemindahan Kuasa dan Akta Perjanjian Penunjukan dihadapan Notaris/ PPAT di Jakarta pada tanggal 21 Januari 1980, akta-akta mana memberikan hak kepada Penggugat untuk:

1. Untuk dan atas nama pemberi kuasa, menjual, mengoperkan, menyerahkan dan/ atau memindahkan hak dan kepentingan, menjaminkan dan/ atau menyewakan dengan cara apapun juga serta ketentuan-ketentuan serta harga dan lain-lain jaminan yang dianggap baik oleh Penggugat atas tanah dan bangunan tersebut,
2. Bilamana Penggugat dapat menjual/ mengoperkan tanah dan bangunan lebih daripada harga yang telah ditetapkan, maka seluruh kelebihan itu menjadi keuntungan dan milik Penggugat,
3. Bilamana Penggugat menjual/ mengoperkan tanah dan bangunan kurang daripada harga yang telah ditetapkan, maka seluruh kekurangannya itu menjadi kerugian dan dipikul oleh Penggugat,
4. Dengan diberikannya kuasa, maka pemberi kuasa telah melepaskan semua haknya baik secara langsung maupun tidak langsung untuk menjual/ mengoperkan dan/ atau mengasingkan tanah dan bangunan kepada pihak lainya.

Melihat substansi dari Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi yang dibuat dibawah tangan, maupun Akta Pemindahan Kuasa dan Akta Perjanjian Penunjukan yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT, dapat disimpulkan bahwa

kuasa semacam itu adalah kuasa mutlak. Kuasa tersebut secara eksplisit memberikan kuasa kepada penerima kuasa yang notabene bukan pemegang hak milik atas tanah untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain.

Dalam kasus ini, pemegang hak milik atas tanah tersebut adalah Tergugat VI, hal mana dapat dibuktikan dalam sertipikat/ salinan Buku Tanah Hak Milik yang tercatat atas namanya. Karena pada suatu saat ia membutuhkan uang, ia membuat surat kuasa bawah tangan untuk mengalihkan hak atas tanahnya itu. Peralihan terjadi dari tangan penerima kuasanya kepada Penggugat, berdasarkan akta-akta notariil, peralihan mana belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Hal ini menimbulkan ketidakamanan manakala dikemudian hari Penggugat mendengar tentang terjadinya transaksi atas tanah yang telah dihaki oleh Penggugat berdasarkan akta-akta notariil tersebut, diantara para Tergugat yang lain.

Kesulitan yang dihadapi adalah bahwa peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan akta-akta notariil tersebut belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sehingga menimbulkan kesulitan bagi Penggugat untuk membuktikan haknya yang diperoleh berdasarkan kuasa. Satu-satunya cara

yang dapat ditempuh dalam gugatan adalah mengajukan petitum bahwa sertipikat/ salinan Buku Tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut (sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat VI) adalah sah menurut hukum, kemudian selanjutnya bahwa peralihan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan akta-akta notaris tersebut juga sah demi hukum.

Berdasarkan alat-alat bukti berupa sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat VI beserta Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi dan akta-akta notaris/ PPAT mengenai peralihan hak atas tanah tersebut, yang diperkuat dengan kesaksian dari Kantor Agraria Bekasi dan Kantor Agraria Jakarta Utara, maka dapat disimpulkan bahwa sertipikat tersebut memang adalah benar milik Tergugat VI, yang kemudian dialihkan berdasarkan Surat Kuasa Dengan Hak Substitusi. Berdasarkan hak substitusi itulah maka Penggugat membuat Akta Pemindahan Kuasa dan Akta Perjanjian Penunjukan oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT. Dengan demikian, Penggugat memang memiliki hak atas tanah tersebut, yaitu hak kuasa mutlak atas tanah yang telah terbukti secara sah (bukan Hak Milik atas tanah).

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung dalam kasus ini sangat tepat, karena bukti Surat Kuasa Mutlak Dengan Hak

Substitusi yang dijadikan dasar peralihan hak atas tanah (Akta Pemindahan Kuasa dan Akta Perjanjian Penunjukan), walaupun diklasifikasikan sebagai surat kuasa mutlak, namun surat kuasa mutlak tersebut tidak terkena larangan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, karena Instruksi Mendagri tersebut berlakunya terbatas pada surat kuasa mutlak yang dibuat sesudah dikeluarkannya Instruksi Mendagri tersebut, yaitu mulai berlaku tanggal 6 Maret 1982. Dengan kata lain, Instruksi Mendagri tersebut tidak berlaku surut.

Sedangkan dalam kasus yang kedua, berdasarkan pokok gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Penggugat berniat membatalkan akta-akta yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT masing-masing Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76, Akta Kuasa Nomor 77 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78 tertanggal 13 Juni 1985. Hal ini dikarenakan cara dan prosedur pembuatan akta-akta tersebut tidak benar dan pembayaran yang dilakukan tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, dapat dikemukakan bahwa Hakim Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum, yaitu bahwa akta-akta tersebut telah memiliki

kekuatan pembuktian yang lengkap dan sempurna, padahal dalam persidangan telah dapat dibuktikan sebaliknya. Didalam akta-akta tersebut terdapat kepalsuan intelektual yang dilakukan oleh Notaris/ PPAT, dimana Notaris/ PPAT telah menyuruh Penggugat selaku penjual untuk menandatangani akta terlebih dahulu sedangkan Tergugat selaku pembeli tidak hadir dihadapan Notaris, sehingga apa yang diterangkan dalam akta tersebut tidak benar. Hal ini membuktikan bahwa perjanjian yang tertuang dalam akta-akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. 1338 KUHPerdara yaitu kata sepakat antara penjual dan pembeli serta adanya itikad yang tidak baik dari Tergugat selaku pembeli, sehingga didalam akta tersebut terdapat cacat yuridis.

Selain itu, syarat jual beli tanah berdasarkan hukum tanah nasional adalah yang didasarkan pada hukum adat, yaitu memenuhi syarat terang dan tunai. Hal ini juga tidak dipenuhi. Tergugat nyata-nyata tidak pernah datang menghadap Notaris serta tidak melakukan pembayaran atas harga tanah sesuai dengan isi akta. Dengan demikian telah terbukti bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dibuat tidak

membuktikan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga tidak sah dan batal demi hukum.

Disamping itu, berdasarkan ketentuan Pasal 5 dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 76 disebutkan:

Pembuatan akta jual beli persil tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yang akan dilaksanakan dikemudian hari oleh kedua pihak, dilakukan dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang lazim untuk sesuatu jual beli persil, syarat-syarat dan perjanjian mana telah diketahui oleh pihak-pihak.

Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta termaksud belum dapat dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak kesatu dengan ini sudah memberi kuasa mutlak kepada pihak kedua, untuk dan atas nama pihak kesatu melakukan dan menjalankan segala hak dan kepentingan dan kekuasaan pihak kesatu sebagai pemilik persil tersebut, dan untuk keperluan itu melaksanakan tindakan hukum, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, tidak ada yang dikecualikan, untuk mana dapat digunakan Akta Kuasa tanggal hari ini nomor sesudah nomor Akta ini dibuat dihadapan saya, Notaris.

Dari ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah,

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.



dapat diketahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli; Akta Kuasa dan Akta Kuasa Menjual tanggal 13 Juni 1985 belum merupakan Akta Jual Beli yang disyaratkan dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

Berdasarkan hal-hal tersebut, terbukti bahwa pengikatan jual beli tanah adalah didasarkan atas kuasa mutlak seperti ternyata dari Akta Kuasa Nomor 77 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 78. Dan penggunaan kuasa mutlak untuk Balik Nama hak atas tanah tersebut telah mendapat penolakan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang sebagaimana ternyata dari Surat Keputusan Penolakan tanggal 27 April 1991. Surat kuasa mutlak tersebut terbukti bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 yang melarang jual beli tanah dengan kuasa mutlak, yang oleh Mahkamah Agung didukung melalui yurisprudensinya, sebab dalam kuasa mutlak tersebut mengandung pemerkosaan hak pihak penjual yang lemah ekonominya sehingga mengandung unsur riba serta tidak ada kebebasan berkontrak.

Dari uraian tersebut, seandainya pun cara dan prosedur pembuatan akta-akta Notaris tersebut telah dilakukan dengan benar dan telah memenuhi syarat-syarat bentuk dan cara

pembuatan suatu akta notaris yang telah dibuat menurut bentuk dan cara yang ditetapkan dalam UUJN, sehingga telah memiliki sifat otentik, namun akta-akta yang dibuat tersebut telah melanggar pembatasan-pembatasan yang telah diatur dalam KUHPerdara, yaitu Pasal 1320 jo. Pasal 1338, yaitu tidak adanya sepakat para pihak, adanya itikad tidak baik oleh salah satu pihak, serta bahwa pembuatan akta dimaksud adalah bertentangan dengan undang-undang (dalam kasus ini Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tersebut), yang menyebabkan akta tersebut bertentangan dengan hukum sehingga batal demi hukum. Surat kuasa mutlak tersebut dalam sistem hukum Indonesia tidak dapat dibenarkan, karena dengan adanya kuasa mutlak tersebut obyek jual beli tidak hanya berpindah penguasaannya, akan tetapi dapat juga berpindah kepemilikannya.

## BAB III

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan permasalahan yang telah diajukan dalam Bab I serta penjelasan yang diuraikan dalam Bab II, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Kuasa mutlak tidak diatur dalam KUHPerdato, namun timbul karena perkembangan kebutuhan manusia berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Dalam kuasa mutlak, dimuat klausul bahwa kuasa yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa. Klausul tersebut telah menyampingkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdato. Keberadaan kuasa mutlak dalam transaksi jual beli tanah yang dibuat baik dalam bentuk akta notariil maupun surat dibawah tangan telah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982, karena

dalam praktek sering disalahgunakan untuk melakukan penyelundupan hukum jual beli tanah, dan dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihaknya serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah untuk memindahkan hak atas tanahnya setelah diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena bertentangan dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran atas peralihan hak yang terjadi di Kantor Pertanahan. Kuasa mutlak tersebut secara nyata bertentangan dengan undang-undang walaupun memiliki sifat otentik karena telah memenuhi syarat bentuk maupun tata cara pembuatannya menurut UUJN. Adapun terhadap kuasa mutlak baik dibawah tangan maupun secara notariil yang dibuat sebelum diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut tetap dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya di kantor Pertanahan.

2. Berdasarkan teori mengenai perjanjian pemberian kuasa, apabila pemberian kuasa tersebut batal, maka tindakan

hukum yang didasarkan atas kuasa tersebut juga menjadi batal. Pihak yang melakukan peralihan hak atas tanahnya kepada pihak lain melalui jual beli berdasarkan kuasa mutlak yang dibuat setelah diberlakukannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tidak akan memperoleh perlindungan hukum baik dalam perolehan maupun pendaftaran tanahnya. Tindakan hukum jual beli yang didasarkan atas kuasa mutlak tersebut akan menyebabkan jual beli menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Dengan dibatalkannya jual beli, terhadap pihak pembeli yang beritikad baik, harus dilakukan pengembalian uang pembayaran harga tanah oleh pihak penjual yang menjual tanah berdasarkan kuasa mutlak, hal mana diselesaikan secara tersendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

## **B. SARAN**

1. Dalam melakukan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, hendaknya pihak penjual maupun pihak pembeli selalu menerapkan prinsip kehati-hatian. Selalu memperhatikan asal-usul tanah, siapa pemegang hak atas tanah yang sah, dan dasar peralihan haknya.

2. Dalam melakukan tindakan hukum apapun, semua pihak harus memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan tindakan hukum yang akan dilakukan, karena bagi setiap peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan, berlaku asas 'fictie hukum', yang artinya setiap orang dianggap telah mengetahui adanya suatu undang-undang yang telah diundangkan.
3. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta untuk mengkonstantir kehendak para pihak dalam jual beli tanah, hendaknya selalu memperhatikan dan mengikuti perkembangan pemberlakuan peraturan perundang-undangan yang baru, sehingga akan menghindari kemungkinan akta yang dibuatnya bertentangan dengan undang-undang. Disamping itu, para notaris harus lebih berhati-hati dalam membuat akta, sehingga tidak terjadi kesalahan persepsi antara Akta Kuasa yang memberikan kuasa menjual dari penjual kepada ahli warisnya dan klausula kuasa mutlak kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli selaku penjual sekaligus pembeli serta melakukan Balik Nama langsung keatas nama pembeli tersebut (yang dicantumkan dalam Perjanjian

Pengikatan Jual Beli), dengan kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah yang dilarang.

4. Sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, notaris harus selalu memberikan pertimbangan hukum mengenai tindakan hukum dalam akta, sehingga ia dapat melindungi kepentingan semua pihak dalam akta maupun pihak ketiga yang mungkin akan terkait dengan tindakan hukum tersebut. Selain itu, sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang pembuat akta otentik berdasarkan undang-undang, notaris harus turut mendukung pendapatan negara dalam masukan berupa pajak dari setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli (Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).
5. Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi yang diberi tugas untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, diharapkan untuk segera menindaklanjuti Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur lebih lanjut mengenai hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas

tanah. Hal ini disebabkan karena meskipun dalam konstelasi perundang-undangan Instruksi Mendagri tersebut tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah, namun sangat perlu dan akan lebih efektif jika hal-hal mengenai kuasa mutlak tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan yang memiliki tingkat yang lebih tinggi, sehingga akan lebih memudahkan sosialisasi peraturan perundang-undangan tersebut dalam masyarakat, khususnya bagi para praktisi dibidang hukum pertanahan.



## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku

- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*. Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Harahap, Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cet. II. Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Ed. rev. Cet. IX. Jakarta: Djambatan, 2003.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet. XVII. Jakarta: Djambatan, 2006.
- H.S., Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Diluar Kitab Undang-undang Hukum Perdata: Buku Satu*. Cet. I. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Koesmargono, RMJ dan Moch. Dja'is. *Hukum Acara Perdata: Membaca Dan Mengerti HIR*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1998.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Pada Umumnya*. Cet. II. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet. I. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.
- Perangin-angin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali, 1987.

- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Cet. VII. Jakarta: Sumur Bandung, 1981.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- S. Meliala, Djaja. *Pemberian Kuasa Menurut KUH Perdata*. Bandung: Tarsito, 1982.
- Setiawan, Rachmad, *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda*. Cet. I. Jakarta: Tatanusa, 2005.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Cet. VII. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Soerjopratiknjo, Hartono. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: Mustika Wikasana, 1994.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Cet. I. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soetomo. *Pedoman Jual Beli Tanah*. Cet. II. Malang: Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya Malang, 1984.
- Subekti. *Aneka Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Cet. III. Jakarta: Prenada Media, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Hukum Perjanjian*. Cet. XXI. Bandung: Alumni, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Cet. XXVII. Jakarta: Intermasa, 1995.
- Sudarsono. *Kamus Hukum*. Cet. III. Jakarta: Rineka Cipta, 2002.
- Sumardjono, Maria.S. "Pembatalan Kuasa Mutlak Terhadap Hak Atas Tanah". *Kompas* (29 September 1981):4.

Widjaja, Gunawan. *Seri Aspek Hukum dalam Bisnis: Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan dan Pemberian Kuasa Dalam Sudut Pandang KUH Perdata*. Jakarta: Prenada Media, 2004

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*. Cet. I. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

## II. Artikel

A. Latumeten, Pieter. "Problema Kenotariatan," *Renvoi* (September 2003): 37.

## III. 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.

Indonesia. *Undang-undang tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*. UU Nomor 37 Tahun 2004. LN No.131 tahun 2004. TLN No. 4443.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997. TLN No. 3696.

Indonesia. *Undang-undang tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

Indonesia. *Undang-undang tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian*. UU No. 56 Prp Tahun 1960. LN No.174 Tahun 1960. TLN No. 2117.

Indonesia. *Undang-undang tentang Pajak Penghasilan*. UU No. 17 Tahun 2000. LN No. 127 Tahun 2000. TLN No. 3985.

Indonesia. *Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. UU No. 20 Tahun 2000. LN No. 130 Tahun 2000. TLN No. 3988.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998. TLN No. 3746.

Departemen Dalam Negeri. *Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982.

Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah*. Permen Agraria/ Ka BPN No. 3 Tahun 1997.

INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI  
NOMOR 14 TAHUN 1982  
tentang  
LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI  
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH.

---

MENTERI DALAM NEGERI,

Manimbang :

- a. Esawa dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No.IV/MPR/1978 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara telah digariskan agar dilakukan pengendalian secara efektif terhadap penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata;
- b. Bahwa sehubungan dengan itu dalam Sukses Pertanahan se bagaimana diamanatkan oleh Presiden dalam Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982, yang antara lain menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan;
- c. Bahwa penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.

Mengingat :

1. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No.IV/MPR/1978;
2. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (L.N. 1960 No.104);
3. Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 (L.N.1961 No.28);

Memperhatikan :

Amanat Presiden pada Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/Kepala Daerah

Tingkat II Seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982.

**MENGINSTRUKSIKAN :**

**Kepada :**

1. Semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I,
2. Semua Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia, untuk :

**PERTAMA :**

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.

**KEDUA :**

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam Diktum PERTAMA adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. 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.

**KETIGA :**

Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

**KEEMPAT :**

Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.

**KELIMA :**

Instruksi ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan.

DITETAPKAN DI: JAKARTA.  
TANGGAL : 6 MARET 1982.  
MENTERI DALAM NEGERI,  
ttd.  
AMIRMACHMUD.

Tambusan disampaikan dengan hormat kepada :

1. Bapak Presiden Republik Indonesia,  
sebagai layoran.
2. Saudara Menteri Kehakiman.
3. Saudara Menteri Negara Penertiban Aparatur Negara/  
Wakil Ketua Bappenas.
4. Para Sekretaris Jenderal/Inspektur Jenderal/Direktur  
Jenderal/Kepala Badan dalam lingkungan Departemen  
Dalam Negeri.
5. Para Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan Kepala  
Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya Seluruh Indonesia.

