



UNIVERSITAS INDONESIA

**Tinjauan Yuridis
Pemberian Kuasa Sebagai Lembaga Perwakilan**

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan

Suzy Anggraini, S.H.

1106111306

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

DEPOK

JUNI 2012

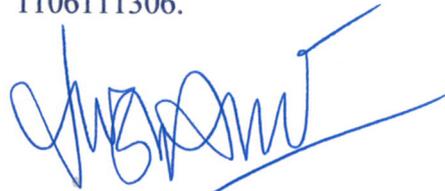
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Suzy Anggraini, S.H.

NPM : 1106111306.

Tanda Tangan :



Tanggal : 11 Juni 2012.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Suzy Anggraini, S.H.
NPM : 1106111306.
Program Studi : Magister Kenotariatan.
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Sebagai
Lembaga Perwakilan.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Strata Dua pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Pieter E. Latumeten, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (.....)
Penguji : Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok.
Tanggal : 11 Juni 2012.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan Tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan Tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Anak-anak yang kusayangi **RIZQI NAUFAL** dan **NADHIF RICKZY** yang telah memberikan semangat pada saya untuk membuat Tesis ini;
2. Bapak **PIETER E. LATUMETEN, S.H., M.H.** selaku pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan Tesis ini;
3. Bapak **DR. Drs. WIDODO SURYANDONO, S.H., M.H.** selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan selaku penguji atas masukan yang telah diberikan;
4. Kakakku **MUHAMMAD ZEIN BURHAN, S.H., MA.**, saya selaku pemberi saran di dalam penulisan Tesis ini;
5. Adikku **THIO YONATAN S.H., S.Kom., MAF., M.Kn** selaku pemberi saran penulis di dalam penulisan Tesis ini;
6. Seluruh Dosen-dosen, Karyawan, Staf Perpustakaan, Staf Sekretariat Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang banyak memberikan bantuan selama saya menjalankan perkuliahan;
7. Sahabat-sahabat sesama mahasiswa Program Penyetaraan Kenotariatan Angkatan 2011 dan sahabat-sahabatku di Program Spesialis Notariat Angkatan 1998 Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
8. Pihak-pihak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu, tetapi sangat berarti bagi saya.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 11 Juni 2012

Suzy Anggraini, S.H.

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Suzy Anggraini, S.H.

NPM : 1106111306.

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan dan pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS PEMBERIAN KUASA SEBAGAI LEMBAGA
PERWAKILAN**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini, Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok.
Pada Tanggal : 11 Juni 2012.

Yang Menyatakan


Suzy Anggraini, S.H.

ABSTRAK

Nama : Suzy Anggraini.
Program Studi : Magister Kenotariatan.
Judul : Tinjauan Yuridis Pemberian Kuasa Sebagai Lembaga Perwakilan.

Banyak orang tidak mengenal istilah Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa dengan benar. Tidak hanya masyarakat umum tetapi dari kalangan profesi seperti Advokat, Notaris, Penyidik, Jaksa dan Hakim juga masih kurang memahami arti dari istilah tersebut. Kekurangpahaman mereka ini lebih banyak karena kurangnya waktu yang dipergunakan untuk meneliti arti dari istilah-istilah tersebut.

Hadirnya tesis ini diharapkan dapat membantu pembaca yang membutuhkan pengertian yang sesungguhnya akan arti dari penggunaan istilah Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa. Tidak hanya pengertian teoretis yang disajikan, tetapi disampaikan juga contoh-contoh kasus yang sudah menjadi kasus di pengadilan berikut dengan analisa solusi dari penulis.

Dengan segala keterbatasan yang ada, penulis telah berupaya secara maksimal untuk meneliti penggunaan istilah tersebut, sehingga diharapkan setelah membaca tesis ini, pembaca akan mengerti arti dari istilah tersebut dan penggunaannya dapat dilakukan oleh pembaca secara tepat.

Kata kunci: Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.

ABSTRACT

Name : Suzy Anggraini.
Study Program : Master of Notary.
Title : Legal Analysis of Representation, Authorization and Authorization Provision

Many people do not familiar with the terms of Representation, Authorization and Authorization Provision correctly. Not only the public but also the professions as an Advocate, Notary, Investigator, Prosecutor, and Judge still do not understand the meaning of the term. Their lack of understanding is more due to lack of time needed to examine the meaning of those terms.

The presence of this thesis is expected to help the reader who requires a real understanding of the meaning of using the term Representation, Authorization and the Authorization Provision. Not only presented a theoretical sense, but also presented examples of cases that have been the case in court along with the analytical solution of the author.

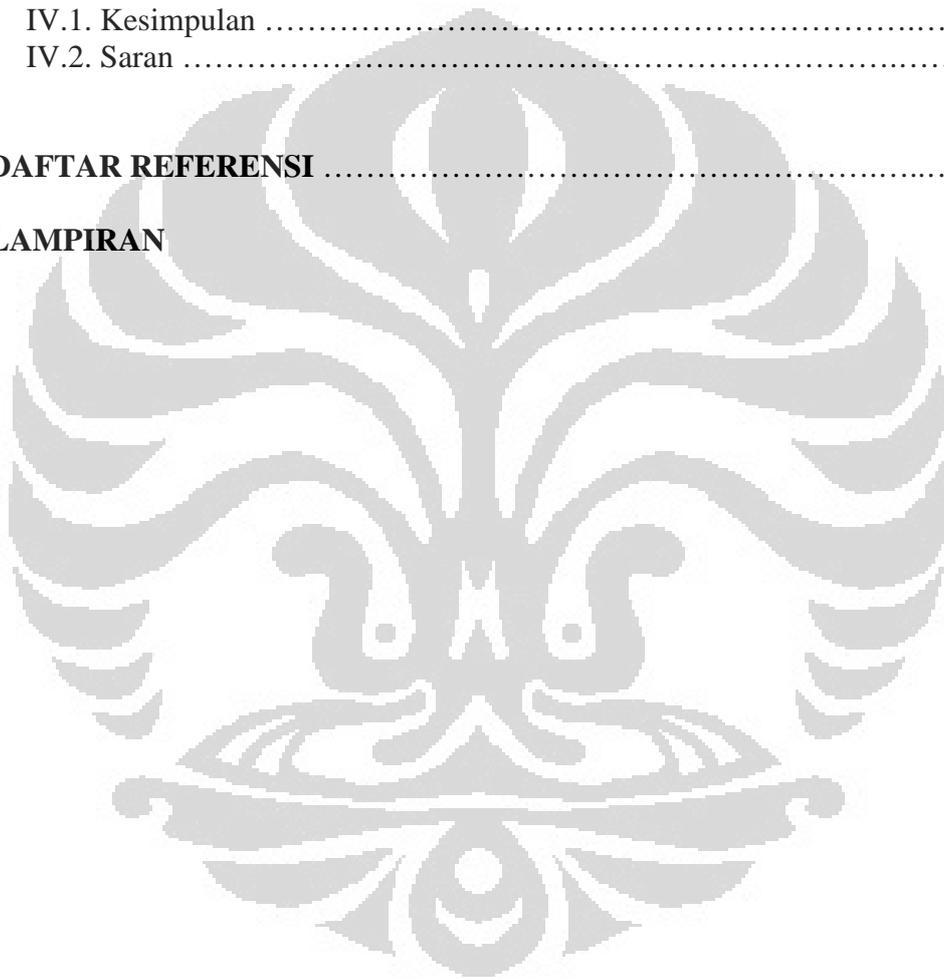
With all the limitations that exist, the authors have attempted to investigate the use of the terms in maximum, so hopefully after reading this thesis, the reader will understand the meaning of these terms and the reader can make their use exactly

Keywords: Representation, Power and the Power of Giving

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
I. PENDAHULUAN	1
I.1. Latar Belakang	1
I.2. Pokok Permasalahan	4
I.3. Tujuan Penelitian	4
I.4. Metode Penelitian.....	5
I.5. Definisi Operasional.....	9
I.6. Sistematika Penulisan	11
II. PERWAKILAN, KUASA DAN PEMBERIAN KUASA	13
II.1. Perwakilan	13
II.2. Kuasa (<i>Volmacht</i>)	18
II.3. Pemberian kuasa	21
II.3.1. Tindakan hukum yang tidak dapat dikuasakan	24
II.3.2. Bentuk Kuasa	26
II.3.3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	28
II.3.4. Berakhirnya Kuasa	30
II.3.5. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali	33
II.3.6. <i>Selbsteintritt</i>	39
II.3.7. Kuasa mutlak	40
II.3.8. Kuasa blanko	42
II.3.9. Kuasa jual pada pengakuan hutang atau persetujuan kredit	44
II.3.10. Kuasa substitusi	48
II.3.11. <i>Agency</i> pada hukum <i>Common Law</i>	51
II.3.12. Pengesahan dan penguatan	53
III. CONTOH-CONTOH KASUS PERWAKILAN, KUASA DAN	
 PEMBERIAN KUASA	56
III.1. Contoh kasus dari Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali.	
Pemberian Kuasa dari pemegang saham PT. CTPI kepada	
PT. BKB	56
III.1.1. Kasus Posisi	56
III.1.2. Pembahasan Surat Kuasa yang Tidak Dapat Dicabut Kembali	61

III.2. Contoh Kasus dari Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/PDT.G/2005/PN.CBN	64
III.2.1. Kasus Posisi	64
III.2.2. Jawaban Gugatan dari Tergugat adalah sebagai berikut	67
III.2.3. Putusan Hakim	70
III.2.4. Pembahasan Surat Kuasa Menjual yang Dianggap Sebagai Kuasa Mutlak	71
IV. PENUTUP	75
IV.1. Kesimpulan	75
IV.2. Saran	81
DAFTAR REFERENSI	84
LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak dapat terlepas dari hubungan dengan manusia lainnya untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya. Hubungan tersebut akan berlangsung baik apabila ada persesuaian kehendak antara para pihak yang berhubungan. Untuk mencapai kesesuaian kehendak tersebut, timbul suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lainnya untuk melakukan sesuatu hal. Hal tersebut dapat berupa kebebasan untuk berbuat sesuatu, untuk menuntut sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat berarti keharusan untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu hal atau untuk tidak berbuat sesuatu. Hal ini berarti para pihak tersebut melakukan suatu perjanjian sehingga diantara para pihak timbul hubungan hukum yang dinamakan perikatan.

Suatu perikatan didefinisikan sebagai suatu hubungan hukum antara 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan dapat lahir dari perjanjian atau undang-undang seperti yang disebutkan dalam pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer). Perikatan yang timbul baik dari perjanjian maupun undang-undang akan melahirkan hak dan tanggung jawab yang dapat dituntut serta harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Namun dasar lahirnya perikatan tersebut mempunyai akibat yang berbeda bagi para pihak. Dalam perikatan yang lahir dari perjanjian akibat yang timbul dikehendaki oleh para pihak sedangkan dalam perikatan yang lahir dari undang-undang, akibat hukum yang timbul ditentukan oleh undang-undang yang mungkin saja tidak dikehendaki oleh para pihak. Adanya perbedaan sumber

perikatan tersebut berpengaruh pada bentuk gugatan jika salah satu pihak nantinya tidak memenuhi hak dan kewajibannya.

Perikatan yang lahir dari perjanjian lahir karena antara para pihak yang membuat perikatan telah sepakat mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian. Pada perikatan ini, jika salah satu pihak merasa bahwa pihak lain tidak melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, maka pihak tersebut dapat menuntut pemenuhan hak-haknya dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan.

Perikatan yang lahir karena undang-undang timbul karena 2 (dua) sebab, yaitu;

- a. Karena undang-undang yang menyatakan bahwa diantara para pihak yang disebutkan undang-undang mempunyai perikatan/hubungan hukum, dalam hal ini subjek hukumnya pasif.
- b. Serta perikatan yang bersumber sebagai akibat perbuatan manusia.

Perikatan yang bersumber dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia mengandung arti bahwa dengan dilakukannya serangkaian tingkah laku seseorang, maka undang-undang melekatkan akibat hukum berupa perikatan terhadap orang tersebut. Tingkah laku seorang tadi mungkin merupakan perbuatan yang menurut hukum dibolehkan oleh undang-undang atau mungkin pula merupakan perbuatan yang tidak dibolehkan undang-undang dikarenakan melawan hukum. Hal ini juga disebutkan dalam KUHPer pasal 1352 yaitu; “perikatan yang dilahirkan demi undang-undang, timbul dari undang-undang saja atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”.

Pelanggaran terhadap perikatan yang timbul karena undang-undang ini dapat digugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum, pasal 1365 KUHPer.

Dari uraian diatas jelaslah terdapat perbedaan yang signifikan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan yang alas hukumnya menggunakan perbuatan melawan hukum, yakni bahwa gugatan wanprestasi lahir karena pelanggaran terhadap perikatan yang timbul karena suatu perjanjian/kontrak, dalam artian bahwa sebelumnya telah terdapat hubungan kontraktual antara para pihak, sedangkan gugatan perbuatan melawan hukum lahir karena pelanggaran terhadap perikatan yang timbul karena undang-undang, tidak ada hubungan kontraktual antar para pihak.

Namun yang terjadi saat ini, gugatan wanprestasi maupun gugatan perbuatan melawan hukum, telah mengalami penipisan yang perbedaannya sangat tipis. Pelanggaran terhadap perikatan yang lahir dari perjanjian juga dapat digugat dengan perbuatan melawan hukum ini menjadi salah satu gejala penipisan perbedaan tersebut. Gugatan perbuatan melawan hukum ini digunakan agar pihak yang menggugat tetap dapat menuntut hak-haknya, tanpa harus menyandarkan dasar gugatannya pada perjanjian sebelumnya, karena perjanjian antara para pihak telah dibatalkan.

Oleh sebab itu, dalam penulisan tesis ini, penulis akan mencoba mengamati kembali hukum perikatan secara teoretis khususnya yang berkaitan dengan awal mula terjadinya sengketa dalam hukum perikatan yang dapat dijadikan alasan gugatan. Untuk lebih memahami penerapan hukum perikatan, maka penulis akan memberikan analisa hukum dari suatu peristiwa hukum yang telah terjadi dan peristiwa hukum tersebut di kemudian hari menjadi sengketa dan saat ini sedang berproses di pengadilan tinggi Jakarta, yaitu pemberian kuasa oleh pemegang saham kepada pihak ketiga yang pada akhirnya pemberian kuasa tersebut menjadi permasalahan hukum yang akan diangkat dalam penulisan tesis ini, ditambah lagi penulis memberikan contoh tentang istilah Kuasa Mutlak yang sering disalah artikan penggunaannya baik di kalangan masyarakat umum ataupun dikalangan yang kesehariannya akrab

dengan ilmu hukum, seperti kalangan profesi Advokat, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya, disebut PPAT) ataupun hakim di pengadilan.

I.2 Pokok Permasalahan.

Pokok permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah hubungan hukum perikatan dengan perwakilan, kuasa dan pemberian kuasa?
2. Bagaimanakah kedudukan hukum Surat Kuasa Mutlak yang tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun, ketika digunakan pada perikatan yang obyeknya tanah dan perikatan yang objeknya bukan tanah?

I.3 Tujuan Penelitian.

Tujuan yang hendak dicapai adalah:

1. Tujuan Umum.
Untuk mengetahui hukum perikatan terhadap perwakilan, kuasa dan pemberian kuasa secara holistik.
2. Tujuan Khusus.
 - a. Untuk mengetahui kapan penggunaan pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun;
 - b. Untuk mengetahui kapan penggunaan Kuasa Mutlak seharusnya;
 - c. Untuk mengetahui apa yang disebut dengan lembaga perwakilan, kuasa yang merupakan bagian dari pemberian kuasa dan pemberian kuasa sebagai suatu perbuatan hukum.

I.4 Metode Penelitian.

Dalam tesis ini, Bentuk Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian dengan cara menelusuri dan menganalisis bahan pustaka dan dokumen yang berhubungan dengan substansi penelitian.¹ Penelitian ini menekankan kepada penggunaan data sekunder, ditambah wawancara dengan informan dan/atau nara sumber yang akan dipakai sebagai pendukung data sekunder. Penelitian ini difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Alasan dari pemilihan bentuk penelitian ini dikarenakan topik permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini, obyeknya adalah permasalahan hukum yang harus dijawab dengan hukum positif.

Mengenai tipologi penelitian dalam tesis ini, sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti dalam permasalahan hukum ini, maka seorang peneliti dapat memilih tipe penelitian yang akan digunakan. Penentuan tipe ini akan sangat membantu peneliti di dalam kegiatan pengumpulan data dan menganalisis data tersebut. Dimana suatu penelitian dapat menggunakan satu tipe penelitian atau perpaduan dari beberapa tipe penelitian. Dalam tesis ini ditinjau dari sifat penelitian adalah bersifat **deskriptif analitis**, yang mempunyai arti bahwa penelitian ini mempunyai tujuan untuk menggambarkan secara tepat tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, yang mempunyai maksud untuk menganalisa dan mempertegas *problem-problem* yang ada, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama atau di dalam hal menyusun teori-teori baru.² Dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan jenis

¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet. 8, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hal. 14.

² Soerjono sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet. 3 (Jakarta: UI Press, 1996, hal. 13.

penelitian deskriptif. Metode analisis yang digunakan adalah kualitatif, sehingga hasil penelitian yang diperoleh adalah deskriptif analitis. Metode deskriptif analitis bertujuan untuk menganalisis dengan cara menggambarkan, mengumpulkan, menyajikan dan menganalisa data yang relevan dan juga dengan cara membandingkan dokumen-dokumen yang ada dengan berdasarkan fakta-fakta yang tampak pada situasi kondisi ketika mengumpulkan data, menyelidiki lebih lanjut dan mengumpulkan bukti-bukti. Penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan suatu obyek sesuai dengan apa adanya. Penelitian ini juga sering disebut non eksperimen, karena pada penelitian ini peneliti tidak melakukan kontrol dan manipulasi variabel penelitian. Disamping itu, penelitian deskriptif juga merupakan penelitian dimana pengumpulan data untuk menguji pertanyaan penelitian atau hipotesis yang berkaitan dengan keadaan dan kejadian sekarang. Mereka melaporkan keadaan suatu obyek atau subyek yang diteliti sesuai dengan apa adanya saja. Penelitian deskriptif meliputi pengumpulan data untuk diuji hipotesis atau menjawab pertanyaan mengenai status terakhir dari subyek penelitian.

Menurut *Gregory Churchill (1978)*³, dalam sebuah penelitian hukum, penggunaan data sekunder mencakup bahan-bahan, yang apabila dilihat dari sudut kekuatannya, mengikat ke dalam, yaitu; macam bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier⁴. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, mencakup Undang-undang No. 1 tahun 1995 Tentang Perseroan Terbatas, Undang-undang No. 40 tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

³ *Ibid.*, hal. 51-52.

⁴ Sri mamudji, *et al.*, *op. cit.*, hal. 30-31.

Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer, yang berupa rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan lain sebagainya.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus, abstrak dan ensiklopedia.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan bahan hukum yang diperoleh dari Undang-undang dan peraturan yang berlaku di Perseroan Terbatas, hukum perikatan menurut KUHPer dan hukum pertanahan di Indonesia, serta menggunakan bahan hukum sekunder dalam bentuk buku, makalah, karya tulis dan lain sebagainya yang dapat digunakan sebagai

penjelasan dari bahan hukum primer. Untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini, penulis juga menggunakan bahan hukum tersier seperti: ensiklopedia, abstrak dan kamus.

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atas data sekunder. Tatacara dalam melakukan penelitian dilakukan dengan cara menganalisa dokumen-dokumen dan wawancara dengan nara sumber dan/atau informan, dimana hal tersebut akan mendukung penelusuran data literatur. Sehingga hasil (*output*) yang didapatkan berupa data kualitatif deskriptif, dalam bentuk tertulis ataupun lisan. Penulis melakukan wawancara dengan tatap muka, ketika penulis berhadapan dengan masalah yang penulis rasakan cukup sulit untuk dijawab dan memerlukan pemahaman yang mendalam atas obyek yang diteliti. Alat pengumpulan data lainnya yang penulis gunakan adalah melalui pengamatan masalah, dengan mengamati permasalahan yang ada dari luar masalah tersebut, yang artinya bahwa penulis tidak terlibat dari obyek masalah.

Metode analisis data didalam tesis ini adalah kualitatif, dalam pengertian bahwa; bahan hasil penelitian dianalisis secara mendalam, holistik dan komprehensif yang bukan menitikberatkan pada data angka-angka yang bersifat kuantitatif. Penelitian kualitatif disebut sebagai penelitian yang bersifat *holistic* (utuh) dikarenakan menganalisis datanya secara komprehensif dan mendalam.

Metode analisis data didalam tesis ini adalah kualitatif, dalam pengertian bahwa; bahan hasil penelitian dianalisis secara mendalam, holistik dan komprehensif yang bukan menitikberatkan pada data angka-angka yang bersifat kuantitatif. Penelitian kualitatif disebut sebagai penelitian yang bersifat *holistic* (utuh) dikarenakan menganalisis datanya secara komprehensif dan mendalam.

I.5 Definisi Operasional (Kerangka Konsep).

Dikarenakan pembahasan yang dibuat adalah suatu penjabaran hukum teoretis tentang perwakilan, kuasa dan surat kuasa yang disertakan contoh-contoh penggunaannya di lapangan dalam bentuk analisis putusan dan kasus hukumnya. Agar tidak terjadi kerancuan dan salah pengertian mengenai istilah dan terminologi dalam tesis ini, dipergunakan definisi operasional dari istilah-istilah tersebut sebagai berikut:

1. Efek adalah surat berharga, yaitu surat pengakuan utang, surat berharga komersial, saham, obligasi, tanda bukti utang, Unit Penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas Efek, dan setiap derivatif dari Efek.⁵
2. Menteri adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, Menteri Dalam Negeri dan Kepala Badan pertanahan Nasional (dahulu Menteri Agraria).
3. Pihak adalah orang perseorangan, perusahaan, usaha bersama, asosiasi, atau kelompok yang terorganisasi.⁶
4. Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah organ perseroan yang memegang kekuasaan tertinggi dalam perseroan dan memegang segala wewenang yang tidak diserahkan kepada Direksi atau Komisaris.⁷
5. Restrukturisasi adalah penataan kembali supaya struktur atau tatanannya baik.⁸
6. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁹ Berbeda pendapat

⁵ Indonesia (a), *Undang-undang Tentang Pasar Modal*, UU No. 8, LN No. 64 Tahun 1995, TLN No. 3608, Pasal 1 angka 5.

⁶ *Ibid.*, Pasal 1 angka 23.

⁷ Indonesia (b), *Undang-undang Tentang Perseroan Terbatas*, UU No. 40 Tahun 2007, LN. No. 106 Tahun 2007, TLN. No. 4756, Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 angka 4.

⁸ Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hal. 952.

dengan Prof. Subekti yang menyatakan bahwa; “perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.¹⁰

7. Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa dan tukar menukar.¹¹
8. Perikatan adalah suatu perhubungan antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹²
9. Gugatan adalah salah satu bentuk cara penyelesaian perselisihan perkara perdata yang diajukan ke pengadilan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain berdasarkan adanya suatu sengketa atau konflik.¹³
10. Wanprestasi adalah kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati atau tidak melakukan kewajibannya dalam perjanjian atau tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹⁴
11. Perbuatan melawan hukum adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.¹⁵

⁹ Indonesia (c), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, pasal 1313.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. XXIV, (Jakarta: intermasa, 2004), hal.1.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet. 3, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 97.

¹² Subekti., *op. cit.*, hal. 1.

¹³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, cet. 9, (Bandung: Mandar Maju, 2002), hal. 10.

¹⁴ C.S.T. Kansil, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, cet. I, (Jakarta: Penerbit Jala, 2009), hal. 195.

¹⁵ Indonesia (c), *op. cit.*, pasal 1365.

I.6 Sistematika Penulisan.

Dalam penulisan tesis yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.”**, agar dapat mempermudah memahami penulisan hukum ini, baik bagi penulis dalam melakukan penulisannya maupun bagi pembacanya, maka penulis menyusun pembahasannya terbagi dalam 4 (empat) bab. Setiap bab terbagi dalam beberapa sub bab yang lebih kecil, yaitu sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN.

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan yang akan diteliti, tujuan penelitian, metode penelitian, serta definisi operasional dan sistematika penulisan.

BAB II. PERWAKILAN, KUASA DAN SURAT KUASA.

Dalam bab ini akan diuraikan pengertian, tujuan, tahapan-tahapan pelaksanaan sampai dengan akibat hukum atas tindakan hukum dari para pihak yang terkait. Dalam bab ini akan dikupas secara tuntas tentang perwakilan, kuasa dan pemberian kuasa. Juga diulas tentang macam-macam kuasa yang ada saat ini.

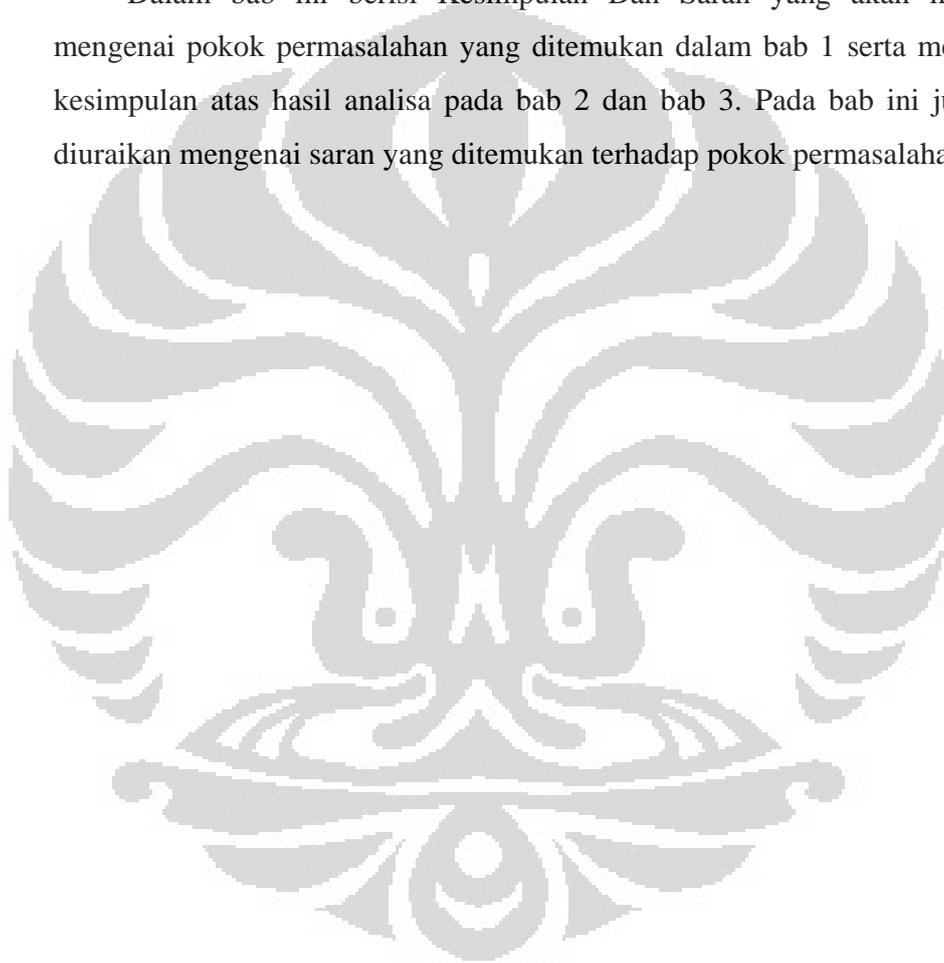
BAB III. CONTOH-CONTOH KASUS PERWAKILAN, KUASA DAN PEMBERIAN KUASA.

Dalam bab ini akan diberikan contoh-contoh kasus dari penggunaan Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali dengan Kuasa Mutlak. Dengan diberikan contoh penggunaan yang terjadi di lapangan, maka diharapkan pembaca dari tesis ini akan mengerti dengan seksama bagaimana dan kapan

Istilah Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali dengan Kuasa Mutlak dapat dipergunakan di dalam kehidupan kita sehari-hari.

BAB IV. PENUTUP

Dalam bab ini berisi Kesimpulan Dan Saran yang akan menjawab mengenai pokok permasalahan yang ditemukan dalam bab 1 serta mengambil kesimpulan atas hasil analisa pada bab 2 dan bab 3. Pada bab ini juga akan diuraikan mengenai saran yang ditemukan terhadap pokok permasalahan.



BAB II

PERWAKILAN, KUASA DAN PEMBERIAN KUASA.

II.1 Perwakilan.

Perwakilan pada masa sekarang sudah dianggap suatu perbuatan hukum yang biasa dilakukan. Banyak alasan yang mendasari sehingga banyak sekali perwakilan terjadi pada kehidupan kita sehari-hari, seperti; karena jarak yang jauh, orang yang diwakili menderita sakit, tidak berada di suatu tempat ketika diperlukan suatu tindakan perbuatan hukum oleh yang berkepentingan, kesibukan dan kecakapan seseorang didalam bertindak. Perwakilan adalah suatu **lembaga** yang unik, dikarenakan adanya perbuatan hukum yang dilakukan seseorang, akan tetapi orang lain (yang diwakilinya) yang terikat atas perbuatan hukum tersebut.

Ada suatu asas didalam ilmu hukum yang mengatakan sebagai berikut; *nemo alteri stipulari potest*. Asas ini mempunyai arti bahwa “tak dapatlah seseorang menjanjikan sesuatu untuk kepentingan orang lain”. Dikuatkan oleh Pasal 1315 KUHP, yang menyatakan sebagai berikut; “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Perwakilan telah menyimpang dari asas hukum diatas, dikarenakan bahwa suatu perjanjian seharusnya hanya berakibat diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut saja dan tidak mengikat pihak ketiga atau pada sistem hukum *Common Law* dikenal sebagai *privity of contract*.¹⁶

¹⁶ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*. Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Hotel Inna Garuda Yogyakarta, 26 Januari 2012.

Beberapa praktik perwakilan yang sering kita lihat didalam kehidupan kita sehari-hari, seperti;

1. Seorang anak dibawah umur di dalam melakukan hak dan kewajibannya diwakili oleh orang tua atau walinya;
2. Perhimpunan atau Perkumpulan, di dalam melakukan tindakan hukumnya diwakili oleh pengurusnya;
3. Seseorang yang tidak berada ditempat dan pada suatu saat tetangganya telah melakukan tindakan hukum tertentu tanpa adanya persetujuan atau perintah apapun demi kepentingan tetangga yang berhalangan untuk melakukannya sendiri. Tindakan ini dikenal dengan istilah “pengurusan suka rela”;
4. Orang yang sedang berperkara di pengadilan, memberikan kuasa kepada seorang pengacara/advokat (*lawyer*) untuk mewakilinya berperkara di pengadilan dimana perwakilan tersebut mempunyai tujuan untuk membela kepentingannya/menjaga hak-hak orang yang diwakilinya di pengadilan.

Dalam hukum perdata, lembaga perwakilan mempunyai beberapa fungsi yang diantaranya adalah sebagai berikut:¹⁷

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

¹⁷ Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, cet. I, (Jakarta: Tatanusa, 2005), hal. 11.

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 tak cakap hukum untuk dapat 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) untuk 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 KUHPer);¹⁸
7. Perwakilan memungkinkan ahli waris-ahli waris yang menolak atau lalai mengadakan pemisahan harta warisan atas perintah hakim dapat diwakili

¹⁸ Indonesia (c), *op.cit.*, pasal 472, disebutkan; Ayat (1) Segala mereka yang barangkali menjadi ahli waris si yang tak hadir, ialah mereka yang, baik menurut hukum waris, maupun menurut surat wasiat, pada hari tercantum dalam putusan, sedianya telah harus mendapat hak atas harta peninggalan si yang tak hadir tadi, mereka adalah berhak menuntut kepada Balai Harta Peninggalan, jika inilah kiranya yang memangku tugas mengurus harta peninggalan, supaya memberikan perhitungan tanggung jawab dan menyerahkan barang-barang tadi kepada mereka, setelah mana mereka berhak pula menguasai barang-barang tersebut; namun kesemuanya itu dengan mengikatkan penanggung-penanggung atau memberi tanggungan-tanggungan kebendaan yang harus disahkan oleh Pengadilan, guna menjamin, bahwa barang-barang itu akan digunakan dengan tidak menceraiberaikan atau mengabaikannya, pun guna menjamin bahwa barang-barang itu atau, jika sifat barang menghendakinya, harganya akan dapat diberikan kembali, kesemuanya itu demi kepentingan si yang tak hadir, bilamana ini kiranya akan pulang kembali, atau demi kepentingan ahli waris lain yang mungkin mempunyai hak yang lebih kuat atas harta kekayaan itu daripada hak mereka. Ayat (2) Para barangkali ahli waris, seperti pun segala mereka yang berkepentingan adalah selanjutnya berhak menuntut pembukaan surat-surat wasiat, sekiranya ini ada.

oleh seseorang dengan tujuan agar wakil melaksanakan pemisahan harta warisan (pasal 1071 KUHPer);¹⁹

8. Perwakilan memungkinkan seseorang yang diwakili dipertanggungjawabkan karena tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) orang yang mewakili, dan mengakibatkan kerugian pada pihak lawan/pihak ke tiga atas dasar tindakan orang yang mewakili itu dianggap merupakan tindakan dari orang yang diwakili.

Peristiwa-peristiwa hukum tersebut memperlihatkan suatu gejala yang sama, yaitu; bahwa seorang didalam melakukan tindakan hukumnya telah digantikan/diwakili oleh orang lain namun tindakan hukum wakil/orang lain tersebut akan mengikat orang yang diwakilinya. Perwakilan dalam arti luas adalah suatu tindakan hukum yang akibat hukumnya menjadi tanggung jawab bukan oleh yang bertindak tetapi oleh pihak yang diwakilinya atau dengan lain perkataan dari suatu tindakan hukum yang menimbulkan akibat hukum untuk orang lain.²⁰

¹⁹ *Ibid.*, pasal 1071, disebutkan; Ayat (1) Jika seseorang atau beberapa orang dari mereka yang berkepentingan, menolak atau tetap lalai untuk membantu mengadakan pemisahan harta peninggalan, setelahnya itu diperintahkan dalam putusan hakim, maka oleh Pengadilan Negeri (jika hal itu tidak telah terjadi didalam putusan) atas permintaan orang-orang yang paling berkepentingan, akan diperintahkan kepada Balai Harta Peninggalan untuk mewakili waris yang menolak maupun yang lalai seperti itu dalam hal mengadakan pemisahan tersebut, dan selanjutnya untuk mengurus segala apa yang diterimannya; segala sesuatu atas dasar bagian ke satu bab ke delapan belas dari Buku ke satu Kitab Undang-undang ini. Ayat (2) Dalam hal yang demikian, begitu pun jika diantara para waris terdapat orang-orang yang tidak dapat bertindak bebas dengan harta benda mereka, maka pemisahan harta peninggalan tidaklah dapat dilakukan, selainnya dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam pasal-pasal yang berikut, dan demikian itu atas ancaman batalnya pemisahan, jika dilakukan pelanggaran terhadap beberapa peraturan sebagaimana termaktub dalam pasal 1072 dan 1074.

²⁰ Herlien Budiono, *op.cit.*, hal. 2.

Perwakilan tidak diatur secara khusus didalam KUHPer atau perundang-undangan lainnya, kecuali mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diuraikan sebagai berikut:²¹

Bahwa doktrin telah membagi sumber perwakilan berdasarkan kepada:

1. Undang-undang, yaitu: Perwakilan karena undang-undang terjadi diluar kehendak pihak-pihak yang berkaitan. Sebagai contoh; ayah yang mewakili anaknya yang dibawah umur, perwakilan karena pengurusan sukarela (Pasal 1354 KUHPer);
2. Perjanjian, yaitu: Perwakilan karena perjanjian terjadi atas kehendak dan kesepakatan para pihak terkait. Sebagai contoh; perjanjian pemberian kuasa;
3. Organik, yaitu: Perwakilan organik yaitu perwakilan yang wewenang para wakilnya bersumberkan pada anggaran dasar organ misalnya direksi Perseroan Terbatas (selanjutnya, disebut PT) yang mewakili PT, pengurus yayasan mewakili yayasan tersebut.

Pada Pasal 1315 KUHPer disebutkan bahwa; “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.” Dari isi pasal tersebut, timbullah pertanyaan; Bagaimanakah penyimpangan terhadap Pasal 1315 ini akan diterapkan didalam stelsel keterikatan hukum yang hanya dapat terjadi berdasarkan pada pernyataan kehendak seseorang?. Beberapa teori hukum telah mencoba untuk menjawabnya, yaitu; diantaranya adalah teori *fictie* (Pothier), teori *orgaan* (Von Savigny), teori *representatie* dan teori *cooperatie*. Mengenai teori-teori tersebut tidak mempengaruhi keadaan hukum positif karena di dalam praktik lebih mendasarkan pada undang-undang dan sistem

²¹ *Ibid.*, hal.3.

hukum yang ada dan pada tingkatan tertentu pada putusan pengadilan berdasarkan asas kepatutan dan kelayakan.²²

Bentuk perwakilan yang dikenal diantaranya:²³

1. Perwakilan bagi orang yang tidak cakap. Perwakilan ini didasarkan pada hubungan alamiah langsung dari orang tua kepada anaknya atau berdasarkan penetapan pengadilan. Mereka yang dibawah *curatele* juga digolongkan pada perwakilan ini;
2. Perwakilan berdasarkan kuasa;
3. Perwakilan badan hukum;
4. Perwakilan berdasarkan *bewind* (penguasaan). Perwakilan ini dapat terjadi pada kepailitan atau pengurusan harta (warisan) berdasarkan penetapan pengadilan;
5. Perwakilan karena pengurusan sukarela (Pasal 1354 KUHPer);
6. Perwakilan langsung (*ommiddelijke vertegenwoordiging*, makelar) dan Perwakilan tidak langsung (*middelijke vertegenwoordiging*, komisioner).

II.2 Kuasa (*volmacht*).

Tidak diatur secara khusus di dalam KUHPer maupun di dalam perundang-undangan lainnya akan tetapi diuraikan sebagai *salah satu bagian dari pemberian kuasa*. Definisi *volmacht* (kuasa) di dalam Pasal 3:60 lid (1) *Nieuw Burgelijk Wetboek Nederland* (selanjutnya, disebut NBW) menjadi:

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

“Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa (*volmachtgever*) kepada orang lain, penerima kuasa (*gevolmachtigde*), untuk atas nama pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum”.

Beberapa ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda mengenai dasar hukum kuasa. Apakah dasar hukum kuasa berasal dari kekuasaan atau dari kewenangan. Van Nierop berpendapat, bahwa kuasa adalah kekuasaan (*macht*) dan bukan merupakan kewenangan (*bevoegdheid*) untuk mewakili. Menurut K.H. Jauw di dalam disertasinya telah membedakan antara *volmacht* yang merupakan suatu peristiwa hukum (*rechtstoestand*) dan *machtiging* yang merupakan tindakan hukum (*rechtshandeling*). Sedangkan, Eggens berpendapat bahwa kuasa adalah kewenangan untuk mewakili yang kewenangan tersebut dapat disebut sebagai suatu “hak” (*de bevoegdheid tot vertegenwoordiging kan men altijd een recht noemen*).

Van Schendel mendasarkan pada kewenangan, karena pertanggung jawaban kepada pemberi kuasa hanya dapat dilakukan apabila ia memang berwenang untuk melakukannya.²⁴

Kuasa terjadi karena adanya *machtiging* yang merupakan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Dari pernyataan kehendak si pemberi kuasa maka timbul suatu hak bagi penerima kuasa, yang mana hak tersebut bukanlah merupakan suatu kewajiban untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa.

Dengan memperhatikan bagian dibawah ini, maka akan diketahui bahwa

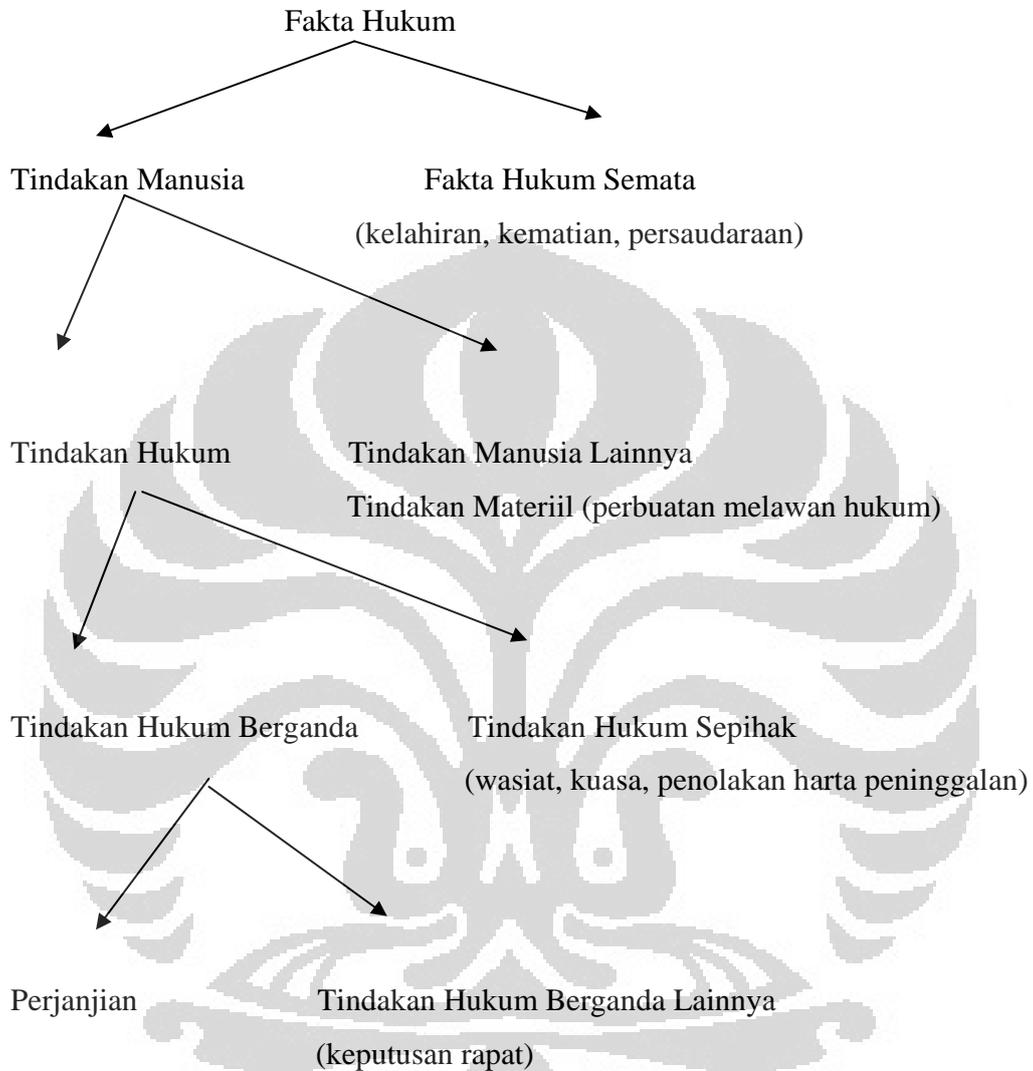
²⁴ K. H. Jauw, *Lastgeving, Machtiging en Volmacht*, diss. Leiden, 1938, hal. 85-87. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

tindakan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu; tindakan hukum sepihak dan tindakan hukum berganda. Dimana pada tindakan hukum berganda termasuk di dalamnya perjanjian dan tindakan hukum berganda lainnya seperti pada rapat. Kuasa atau *volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak, yang mempunyai arti bahwa tindakan hukum yang timbul, berubah dan berakhirnya sebagai akibat dari satu pihak saja.²⁵

1. Fakta Hukum terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Tindakan manusia;
 - 2) Fakta hukum semata, seperti: kelahiran, kematian dan persaudaraan;
2. Tindakan manusia terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Tindakan hukum;
 - 2) Tindakan manusia lainnya, dicerminkan pada suatu tindakan materiil (perbuatan melawan hukum);
3. Tindakan hukum terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Tindakan hukum berganda;
 - 2) Tindakan hukum sepihak, seperti pada; wasiat, kuasa, penolakan harta peninggalan;
4. Tindakan hukum berganda terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 - 1) Perjanjian;
 - 2) Tindakan hukum berganda lainnya, seperti; keputusan rapat.

²⁵ C. Asser-A.S. Hartkamp, *Verbintenissenrecht, Deel II, Algemene Leer der Overeenkomsten*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Deventer, 1997, hal. 4. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

Gambar.²⁶



II.3 Pemberian Kuasa.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHP.

²⁶ Herlien Budiono, *op.cit.*, hal. 4.

Pasal 1792 KUHPer;

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pasal 7:414 lid (1) NBW telah mengubah definisi dari *lastgeving* menjadi:

“Pemberian kuasa adalah perjanjian pemberian perintah dimana pihak yang satu, penerima perintah, mengikatkan diri terhadap pihak lain, pemberi perintah, untuk atas biaya pemberi perintah melakukan satu atau lebih perbuatan hukum”.²⁷

Sebenarnya “*last*” secara harfiah berarti “*beban*” dan kerancuan terjemahan, kita lihat diantaranya di dalam Pasal 1793 KUHPer yang menerjemahkan *Last* dengan “Kuasa” dan “(...) *Last kan worden gegeven en aangenomen (...)*” dengan “(...) Kuasa dapat diberikan dan diterima (...)”.²⁸

Dari Pasal 1792 KUHPer tersebut dapat dilihat adanya unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu;

1. Perjanjian;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

²⁷ Art 7:414 lid (1) NBW: “*Lastgeving is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de lasthebber, zich jegens de andere partij, de lastgever, verbindt voor rekening van de lastgever een of meer rechtshandelingen te verrichten*”. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

²⁸ Herlien Budiono, *op.cit.*, hal. 5-6.

Untuk mengetahui bahwa kita sedang berhadapan dengan perjanjian adalah kita harus mengetahui unsur-unsur yang terdapat di dalam sebuah perjanjian, yaitu;

1. Adanya kata sepakat di antara dua pihak atau lebih;
2. Kata sepakat yang tercapai bergantung pada para pihak;
3. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
4. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;
5. Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Disamping telah dipenuhinya unsur perjanjian harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer, yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang termuat pada Pasal 1320 KUHPer harus dipenuhi. Dengan lahirnya perjanjian maka timbul pula hak dan kewajiban para pihak, yang mana pada umumnya suatu pemberian kuasa adalah perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu pada penerima kuasa. Asal muasal dari pemberian kuasa adalah didasarkan pada hubungan persahabatan saja. Sehingga perbuatan itu dilakukan secara cuma-cuma yang artinya tanpa upah, kecuali diperjanjikan sebaliknya (sesuai yang termaksud pada Pasal 1794 KUHPer).

Dengan diperjanjikan adanya upah, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Bila wewenang mewakili atau *volmacht* diberikan pula pada perjanjian pemberian kuasa, maka terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian atau *contractuele vertegenwoordiging*.²⁹

Kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa bertalian dengan adanya asas “*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”, yang mempunyai arti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, sehingga pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak atau kewenangan yang dimilikinya.³⁰ Sehingga, perlu ditegaskan bahwa suatu kuasa bersifat privatif yang berarti, bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti bahwa pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Dimana **suatu kuasa adalah bukan peralihan hak.**

II.3.1 Tindakan hukum yang tidak dapat dikuasakan.

Pada umumnya semua tindakan hukum dapat dikuasakan. Akan tetapi ada tindakan hukum yang karena sifatnya pada dasarnya tidak dapat diwakilkan, yaitu tindakan-tindakan hukum yang bersifat sangat

²⁹ C. Asser-A.S. Hartkamp, *op.cit.*, hal. 56.

³⁰ R. Feenstra, *Romeinsrechtelijke Grondslagen van het Nederlands Privaatrecht (Inleidende hoofdstukken)*, E. J. Brill/Universitaire Pers Leiden, 1990, hal. 50. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

pribadi (*hoogstpersoonlijke zaken*). Beberapa tindakan hukum yang dapat digolongkan yang bersifat sangat pribadi adalah sebagai berikut:

1. Perkawinan.

Dari Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut PP No. 9/1975) walaupun tidak secara eksplisit dikatakan bahwa para pihak harus hadir sendiri seperti ditentukan Pasal 78 KUHPer (kekecualian diberikan oleh Presiden yang memberi izin untuk melangsungkan perkawinan dengan seorang wakil yang dengan akta otentik dikuasakan untuk itu, seperti yang tercantum pada Pasal 79 KUHPer), namun dapat diambil kesimpulan bahwa kedua calon suami-istri harus menghadap sendiri di muka Pegawai Pencatat (Pasal 11 PP No.9/1975);

2. Pembuatan wasiat.

Wasiat olografis harus dibuat dan ditandatangani sendiri oleh pembuat wasiat (Pasal 932 KUHPer), disimpan kepada Notaris untuk dibuat akta penyimpanan yang ditandatangani oleh pembuat wasiat, Notaris dan para saksi. Wasiat umum (terbuka) harus dibuat dihadapan Notaris dengan 2 (dua) orang saksi, dibacakan dan ditandatangani oleh pembuat wasiat, Notaris dan saksi-saksi (Pasal 938 sampai dengan 939 KUHPer). Wasiat rahasia atau tertutup yang disimpan kepada Notaris harus dibuat akta pengalamatan oleh Notaris yang harus ditandatangani oleh pembuat wasiat, Notaris dan 4 (empat) orang saksi (Pasal 940 KUHPer);

3. Pengangkatan sumpah.

Sumpah harus diangkat sendiri secara pribadi dan dengan alasan penting, hakim dapat mengizinkan untuk mengangkat sumpah oleh orang yang untuk itu khusus dikuasakan dengan suatu akta otentik (Pasal 1945 KUHPer);

4. Pengakuan dan pengesahan anak.
5. Pemberian kuasa direksi PT, ketua yayasan/perkumpulan, kekuasaan orang tua/wali yang bersifat “mengalihkan seluruh kewenangannya” (lihat Pasal 103 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya, disebut UUPT), dimana kuasa direksi kepada karyawan atau orang lain untuk melakukan perbuatan hukum tertentu diperbolehkan). Contoh yang lain adalah; pemberian hak suami-istri dalam perkawinan (*maritale macht/gezag*).

II.3.2 Bentuk Kuasa.

Bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta otentik, juga dapat dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun secara lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.³¹ Dikenalnya Kuasa Khusus dimana hanya satu kepentingan tertentu atau lebih yang harus dilakukan oleh penerima kuasa (Pasal 1795 KUHPer). Sedangkan, Kuasa Umum atau Kuasa Luas merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan

³¹ Indonesia (c), *op.cit.*, pasal 1793, disebutkan; (1). Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan. (2). Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

hanya meliputi tindakan pengurusan (Pasal 1796 ayat 1 KUHPer). Untuk melakukan tindakan pemilikan diperlukan kuasa dengan kata-kata tegas atau dalam bentuk Kuasa Khusus dan hanya dapat dilakukan oleh mereka yang berwenang untuk melakukannya.

Hibah, atas ancaman batal harus dilakukan dengan akta Notaris (akta otentik), kecuali yang disebut dalam Pasal 1687 KUHPer. Kuasa untuk penerimaan suatu hibah harus pula dilakukan dalam bentuk akta otentik (Pasal 1683 ayat 1 KUHPer). Perhatikan bahwa di dalam kuasa untuk menghibahkan dan menerima hibah disebutkan dengan jelas dan tegas obyek yang akan dihibahkan dan kepada siapa obyek hibah tersebut akan diberikan, mengingat unsur dari suatu penghibahan adalah adanya pemberi hibah, penerima hibah dan obyek hibah.

Seorang ahli waris yang menolak suatu warisan harus dilakukan dengan tegas dengan suatu pernyataan yang dibuat di kepaniteraan Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya telah terbuka warisan itu (Pasal 1057 KUHPer), yang oleh undang-undangpun tidak ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan penolakan tersebut, namun mengingat akibat hukum dari penolakan warisan yaitu ahliwaris dianggap tidak pernah telah menjadi waris (Pasal 1058 KUHPer), maka demi kehati-hatian untuk kuasa penolakan warisan sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik atau setidaknya kuasa di bawah tangan yang disahkan tandatangan pemberi kuasa (legalisasi).

Menurut K.H. Jauw,³² untuk suatu perbuatan hukum yang oleh pembuat undang-undang diharuskan dilakukan dalam bentuk tertentu dan untuk menghindari dari kecerobohan serta dengan demikian yang bersangkutan akan bertindak menjadi lebih hati-hati, maka kuasa yang diberikan seyogyanya dilakukan dalam bentuk sebagaimana

³² K.H. Jauw, *op.cit.*, 1938, hal 96.

diharuskan oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Dengan kata lain, untuk tindakan hukum yang diharuskan oleh undang-undang dibuat dalam akta otentik, maka kuasanya pun seharusnya dibuat pula dalam bentuk otentik. Untuk tindakan hukum lainnya maka dapat mengambil bentuk yang disebutkan di dalam Pasal 1793 KUHPer.

Ada perintah undang-undang untuk membuat akta kuasa/akta pemberian kuasa dalam bentuk otentik seperti kuasa untuk menerima hibah tersebut di atas atau SKMHT yang akan diuraikan dibawah ini. Dalam hal adanya keharusan mengenai bentuk otentik untuk kuasa/pemberian kuasanya, maka fungsi dari akta kuasa tersebut bukan semata-mata sebagai alat bukti saja, tetapi bentuk akta otentik tersebut merupakan syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu tatacara/prosedur dari pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum (menurut doktrin, yuridis dogmatis. Dimana tindakan hukumnya menjadi *non-existent*).³³ Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tata cara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

II.3.3 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pada Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang

³³ C. Asser-A.S. Hartkamp, *op.cit.*, 1989, hal 425.

Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya, disebut SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut;

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa Kuasa Khusus merupakan kuasa untuk melakukan hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Sedangkan, Kuasa Umum atau Luas merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan hanya meliputi tindakan pengurusan. Pembuatan SKMHT dalam bentuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat diatur lebih lanjut dalam Pasal 95 dan Pasal 96 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PMA No. 3/1997). Dari persyaratan yang diharuskan untuk pembuatan SKMHT tersebut dapat diketahui bahwa SKMHT tidak dapat dibuat dalam bentuk Kuasa Umum, tetapi harus dibuat dalam bentuk Kuasa Khusus dan mengandung muatan yang khusus pula, yang merupakan suatu perjanjian pemberian kuasa, karena pihak penerima kuasa diharuskan menerima pemberian kuasa tersebut serta jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Konsekuensi logis dari ketentuan yang tertera pada Pasal 15 ayat (1) UUHT adalah bahwa pejabat yang berwenang untuk membuat SKMHT dengan akta Notaris adalah Notaris yang didalam menjalankan jabatannya tunduk pada tata cara dan bentuk akta sesuai dengan ketentuan UUJN. SKMHT yang

dibuat oleh akta PPAT harus dibuat oleh PPAT yang tunduk pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998) dan mengikuti bentuk akta PPAT sesuai yang disyaratkan di dalam Pasal 95 ayat (2) jo. Lampiran 16 s/d 23 PMA No. 3/1997. Adalah patut disayangkan, di dalam pelaksanaannya di lapangan bahwa di dalam praktiknya ternyata Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) cq Pendaftaran Tanah di beberapa daerah hanya dilayani SKMHT dalam bentuk campuran yaitu bentuk akta Notaris dengan formulir SKMHT PPAT yang sudah tentu menimbulkan kerancuan dalam dasar berpijaknya pembuatan SKMHT tersebut, dikarenakan tidak diikutinya peraturan perundang-undangan yang berlaku baik bagi Notaris ataupun bagi PPAT.

II.3.4 Berakhirnya kuasa.

Di dalam buku ke tiga, bab ke XVI KUHPer, bagian ke-empat dengan judul “Tentang Berbagai-bagai Cara Berakhirnya Pemberian Kuasa, yang diantaranya Pasal 1813 KUHPer yang menyebutkan bahwa:

“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 perkawinan si perempuan yang memberi kuasa”.

Teks asli istilah ‘pemberi kuasa’ dan ‘penerima kuasa’ di dalam Pasal 1813 KUHPer ini adalah *lastgever* = pemberi tugas, yang bukan artinya adalah pemberi kuasa dan *lasthebber* = penerima tugas dan bukan artinya penerima kuasa. Kerancuan terjadi pula dengan

dicampur adukannya antara berakhirnya *volmacht* dan *lastgeving*. NBW membedakan antara berakhirnya *volmacht* yang dimuat di dalam Pasal 3:72.³⁴ Sedangkan, berakhirnya *lastgeving* di atur di dalam Pasal 7: 422.³⁵

Kuasa berakhir apabila:

1. Selesainya tugas untuk mana kuasa telah diberikan. Kuasa untuk membeli sebuah rumah akan berakhir dengan telah dibelinya rumah yang dimaksud;
2. Perbuatan hukum untuk mana kuasa diberikan tidak mungkin dilaksanakan. Kuasa untuk membeli rumah di dalam suatu penjualan di hadapan umum yaitu; dengan cara lelang. Apabila rumah yang dimaksud telah terjual kepada pihak lain, maka kuasa yang diberikan untuk membeli rumah dimaksud adalah tidak mungkin untuk dilaksanakan lagi;
3. Jangka waktu kuasa telah lewat. Kuasa yang diberikan berjangka waktu untuk hanya 1 (satu) bulan saja, maka ketika waktu 1 (satu) bulan tersebut telah lewat dan kuasa tersebut belum digunakan, maka kuasa tersebut akan berakhir dengan lewatnya jangka waktu;

³⁴ Pasal 3:72 NBW: *Een volmacht eindigt: a. door de dood, de ondercuratelestelling of faillissement van de volmachtgever; b. door de dood, de ondercuratelestelling of faillissement van de gevormachtigde, tenzij anders is bepaald; c. door herroeping door de volmachtgever; door opzegging door de gevormachtigde.* Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

³⁵ Pasal 7:422 lid (1) NBW: *Lastgeving eindigt, behalve door opzegging overeenkomstig artikel 408, door: a. de dood, de ondercuratelestelling of het faillissement van de lastgever, met dien verstande dat de dood of de ondercuratelestelling de overeenkomst doet eindigen op het tijdstip waarop de lasthebber daarvan kennis krijgt; b. de dood, de ondercuratelestelling of het faillissement van de lasthebber.* Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

4. Meninggalnya si pemberi kuasa atau si penerima kuasa. Kewenangan untuk mewakili *inhaeren* dengan pemberi kuasa yang ingin diwakili oleh orang tertentu. Kewenangan untuk mewakili timbul dari kehendak dari pemberi kuasa yang bukan merupakan hak-hak dibidang hukum kekayaan sehingga dengan meninggalnya si pemberi kuasa kewenangan tersebut tidak dapat diteruskan oleh para ahliwaris dari si pemberi kuasa. Sama halnya kondisi tersebut apabila terjadi pada si penerima kuasa;
5. Dicabutnya kuasa atau penarikan kembali kuasa oleh si pemberi kuasa. Pemberitahuan yang seharusnya mengenai dicabutnya kuasa kepada si penerima kuasa atau kepada pihak ketiga membawa akibat yang berbeda. Pada **perwakilan tidak langsung** (*middelijke vertegenwoordiging*) pencabutan kuasa cukup diberitahukan kepada si penerima kuasa, dikarenakan pihak ketiga tidak mengetahui adanya kuasa tersebut. Pada **perwakilan langsung** (*onmiddellijke vertegenwoordiging*) justru pihak ketiga perlu diberitahu disamping juga kepada si penerima kuasa. Akibat penarikan kembali yang hanya diberitahukan kepada si penerima kuasa tidak membawa akibat terhadap pihak ketiga, yang karena tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan perjanjian dengan si penerima kuasa (Pasal 1815 KUHP), demikian menurut K. H. Jauw.³⁶

Sedangkan Pasal 3:72 NBW juga mengatur berakhirnya kuasa (*volmacht*) karena disebabkan oleh 2 (dua) hal, yaitu;

³⁶ K.H. Jauw, *op.cit.*, 1938, hal 146-147, yang hanya merinci berakhirnya kuasa (*Einde der Volmacht*) dari angka 1 s/d 5.

1. Ditempatkan dibawah *curatele* atau jatuh pailitnya si pemberi kuasa atau si penerima kuasa;
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh si penerima kuasa kepada si pemberi kuasa.

II.3.5 Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Salah satu unsur kuasa adalah melakukan tindakan hukum “atas nama pemberi kuasa”. Dengan adanya kuasa maka si penerima kuasa melakukan tindakan hukum yang nantinya mengikat si pemberi kuasa, baik tindakan hukum yang menguntungkan maupun yang mungkin merugikan. Oleh karena itu, si pemberi kuasa setiap waktu berhak untuk menarik kembali kuasa tersebut apabila kepercayaan si pemberi kuasa terhadap si penerima kuasa telah tidak ada lagi (hilang).

Apabila kewenangan untuk menarik kembali tersebut tidak dimungkinkan tentunya akan bertentangan dengan asas kebebasan individu yang berkaitan dengan unsur kewenangan pada suatu tindakan hukum sepihak.

Walaupun demikian, sejak abad ke-sembilan belas kuasa yang tidak dapat ditarik kembali telah dikenal dan diterima di dalam lalu lintas hukum, yaitu dimana si penerima kuasa melakukan tindakan hukum untuk kepentingan si penerima kuasa atau pihak ketiga, walaupun dilakukan atas nama si pemberi kuasa.³⁷ Apabila kita teliti lebih lanjut, maka dengan suatu penafsiran *a contrario* pada Pasal 1602 g ayat (3) KUHPer yang berbunyi sebagai berikut; “Suatu kuasa untuk menagih upahnya, yang diberikan oleh si buruh dalam bentuk

³⁷ A.C. van Schaick, *Volmacht*, Kluwer B.V., Deventer, 1999, hal. 85; di Netherland diatur di dalam Pasal 3:74 lid 1 NBW. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

atau dengan nama apapun juga, selamanya dapat ditarik kembali.”, dapatlah dikatakan bahwa kuasa tidak dapat ditarik kembali diakui keberadaannya.

Pada perjanjian timbal balik ada kemungkinan salah satu pihak belum melakukan atau memberikan prestasi. Untuk keperluan kepastian dilakukannya prestasi tersebut, pihak yang bersangkutan memberikan kuasa kepada pihak lainnya untuk atas namanya melaksanakan prestasi yang dijanjikan.³⁸ Oleh karena itu *beding* tidak dapat ditarik kembali, perlu adanya dasar pembedanya yaitu; diantaranya kewajiban hukum yang masih harus dilakukan oleh pihak si pemberi kuasa.³⁹ Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali diberikan untuk kepentingan penerima kuasa yang justru merupakan tujuan dari pemberian kuasa tersebut (*procuratio in rem suam*).

Mengenai apa dasar hukum dari pemberian kuasa semacam itu, oleh KUHPer tidak ada pengaturannya (NBW mengatur adanya kuasa yang tidak dapat dicabut kembali “*onherroepelijke volmacht*” di dalam Pasal 3:74). Ketentuan Pasal 1813 KUHPer menentukan bahwa; salah satu sebab berakhirnya kuasa adalah “dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa”. Adalah merupakan suatu asas bahwa; ketentuan-

³⁸ “*De onherroepelijkheid vindt haar rechvaardiging in de daardoor gegeven zekerheid dat de rechtsaanspraak van de ander wordt gehonoreerd* (Dasar tidak dapat ditariknya kembali terletak pada kepastian dilindunginya hak tuntutan dari pihak lawan)”, C. Asser-W.C.L. van der Grinten, *Vertegenwoordiging en Rechtspersoon, De Vertegenwoordiging*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1985, hal. 58. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

³⁹ C. Asser-W.C.L. van der Grinten, *Vertegenwoordiging en Rechtspersoon, De Vertegenwoordiging*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1985, hal. 57; MvA (Memorie van Antwoord), Parlementaire. *Geschiedenis van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, Boek 3 Vermogensrecht in het algemeen*, Kluwer-Deventer, 1981, hal. 292. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

ketentuan di bidang hukum perikatan yang tidak mengandung sifat memaksa secara umum haruslah diterima sebagai ketentuan yang bersifat tidak memaksa.⁴⁰ Hak (kebebasan) individu merupakan pusat atau dasar dari hukum perikatan yang berarti bahwa berdasarkan pada hak (kebebasan) individu untuk menyimpangi suatu ketentuan perundang-undangan yang sifatnya tidak memaksa. Selain **sifat terbuka**, ketentuan undang-undang dalam bidang hukum perjanjian pada dasarnya bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan **tidak bersifat memaksa** (*dwingend recht*). Putusan HR 12 Januari 1894, W.6458, berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1814 KUHPer tidak bersifat memaksa, sehingga para pihak bebas untuk menyimpangi dari ketentuan Pasal 1814 KUHPer.

Beberapa contoh:

1. Pada jual beli saham, penjual memberi kekuasaan sepenuhnya kepada pembeli untuk mengurus agar saham yang dibelinya dapat tertulis dan terdaftar keatas nama pembeli, baik pada surat bukti saham maupun dalam daftar pemegang saham perseroan/daftar khusus;
2. Pada pengikatan jual beli, bakal penjual memberi kuasa kepada bakal pembeli untuk apabila syarat untuk jual beli dihadapan PPAT telah dipenuhi mewakili calon penjual melaksanakan jual belinya dihadapan PPAT;

⁴⁰ “*Bepalingen in het verbintenissenrecht waarvan niet is aangegeven dat zij een dwingendrechtelijk karakter hebben, moeten in het algemeen als niet-dwingend rechtelijk karakter worden aangemerkt*”, C. Asser-W.C.L. van der Grinten, *Vertegenwoordiging en Rechtspersoon, De Vertegenwoordiging*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwollee, 1985, hal. 57. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

3. Pasal 1178 ayat (2) KUHPer menyebutkan, bahwa; pemegang hipotik pertama “secara mutlak akan dikuasakan” oleh pemberi hipotik untuk menjual persil yang dihipotikkan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Pada Pasal 6 UUHT menggunakan frasa “atas kekuatan sendiri”.

Dari contoh-contoh tersebut di atas dapat kita lihat, bahwa penerima kuasa tidak saja mempunyai kekuasaan mewakili (*vertegenwoordigingsmacht*), tetapi juga hak mewakili (*vertegenwoordigingsrecht*). Kepentingan si penerima kuasa perlu diperhatikan, mengingat kuasa akan berakhir sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1813 KUHPer. Pemberi kuasa berhak menarik kembali kuasanya manakala dikehendaknya yang tentunya akan sangat merugikan hak dari penerima kuasa (pembeli saham, calon pembeli, pemegang hipotik pertama/pemegang hak tanggungan peringkat pertama).

Selain tidak dapat ditarik kembali, dalam kaitan untuk kepentingan si penerima kuasa, suatu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dijanjikan pula mengenai tidak berakhirnya kuasa sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 1813 KUHPer dan **tetap berlaku walaupun si pemberi kuasanya meninggal dunia** atau ditaruh dibawah *curatele*. Van der Grinten berpendapat, bahwa; pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali harus mencakup hingga **kepastian atas dipenuhinya suatu kewajiban hukum yang telah diperjanjikan oleh si pemberi kuasa**, sehingga haruslah diterima bahwa dengan meninggalnya si pemberi kuasa tidak mengakibatkan berakhirnya kuasa tersebut. Para ahliwaris pemberi kuasa masih terikat sepanjang apa yang wajib dilakukan oleh si pemberi kuasa. Demikian pula dalam hal ditaruhnya si pemberi kuasa

dibawah *curatele*.⁴¹ Lain halnya dalam hal jatuh pailitnya si pemberi kuasa karena sifat dari kepailitan adalah ditariknya kemampuan seseorang untuk melakukan tindakan pengurusan dan pemilikan di bidang hukum kekayaan serta diserahkan kewenangan tersebut kepada Kurator (*curator*). Namun setelah berakhirnya kepailitan, maka kuasa tersebut berlaku kembali. Perlu diperhatikan, bahwa; atas benda yang dikeluarkan dari jangkauan kepailitan seperti pada gadai si pemegang gadai mempunyai kedudukan *separatist* terhadap para kreditor lainnya, malahan dengan adanya kepailitan si debitor, maka hak tuntutan pemegang gadai timbul dengan jatuh pailitnya si debitor (HR 25 Februari 1898, W. 7090 jo. Pasal 1271 KUHPer, Pasal 57 Undang-undang Kepailitan).⁴²

Khusus dalam kaitannya dengan pemegang hak tanggungan atau gadai, pemegang hak tanggungan dan gadai kewenangan untuk menjual sendiri benda jaminan tetap berlaku karena posisi mereka adalah kreditor *separatist*, sehingga dapat melaksanakan hak-haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan (Pasal 56 ayat (1) jo. Pasal 57 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor. 1 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Tentang Kepailitan menjadi Undang-undang).⁴³ Oleh karena kuasa bersifat *privatif*, perlu

⁴¹ C. Asser-W.C.L van der Grinten, *op.cit.*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1985, hal. 60-61; “(...) *de volmachtgever ook kan volstaan met de bepaling dat de volmacht niet door zijn overlijden of curatelestelling zal eindigen. Ook dan geldt de eis dat de volmacht strekt tot het verrichten van een rechtshandeling in het belang van de gevormachte of een derde*”. A. C. van Schaick, *Volmacht*, Kluwer B.V., Deventer, 1999, hal. 87. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁴² Herlien Budiono, *op.cit.*, hal. 12.

⁴³ HR 25 Februari 1898, W. 7090.

diperjanjikan dalam kaitan perjanjian pengikatan jual beli selain pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali ditambahkan *beding/janji* bahwa si pemberi kuasa tidak akan melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya.

Menurut Bergstein, diperlukan syarat-syarat tertentu untuk dapat diberikannya kuasa yang tidak dapat ditarik kembali:⁴⁴

1. Perjanjian harus berdasarkan alas hak/titel hukum yang sah;
2. Kepentingan bukan untuk pemberi kuasa merupakan syarat minimal untuk sahnya titel tersebut;
3. Kewajiban hukum yang sah untuk diberikannya kuasa yang tidak dapat ditarik kembali;
4. Adanya *causa* untuk kewajiban hukum tersebut, *causa* dalam arti diterima sebagai tuntutan masyarakat.

Syarat tidak dapat ditariknya kembali kuasa pada umumnya adalah:

Pasal 56 ayat (1): “Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, setiap kreditur pemegang hak tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”; Pasal 57 ayat (1): “Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, kreditur pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) harus melaksanakan haknya tersebut dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak dimulainya keadaan insolvensi sebagaimana dimaksud Pasal 168 ayat (1)”.

⁴⁴ “*De overeenkomst moet berusten op een geldige titel; Het belang van een ander dan de volmachtgever is minimum voorwaarde voor de geldigheid van de titel; Er moet een rechtsgeldige verplichting bestaan tot het vestigen van de onverbreekbaarheid; Er moet een ‘oorzaak’ voor de verplichting bestaan, oorzaak in de zin dat de verplichting door de eisen van het maatschappelijk verkeer wordt gerechtvaardigd*”, sebagaimana dikutip di dalam C. Asser-W.C.L. van der Grinten, *Vertegenwoordiging en Rechtspersoon, De Vertegenwoordiging*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1985, hal. 60. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

1. *Beding* kuasa tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan dengan tegas;
2. Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.⁴⁵

II.3.6. *Selbsteintritt*.

Pada Pasal 1470 ayat (1) KUHPer melarang si penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan atas ancaman kebatalan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan tersebut adalah agar si penerima kuasa tidak menyalah gunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri.⁴⁶ Berkaitan dengan ratio larangan dari ketentuan tersebut, maka *Selbsteintritt* hanya mungkin dilaksanakan dalam hal si penerima kuasa atas nama si pemberi kuasa semata-mata melaksanakan prestasi yang merupakan hak si penerima kuasa dan masih harus dilakukan oleh si pemberi kuasa terhadap si penerima kuasa. Oleh karena sifat larangan tersebut bersifat absolut, maka pemberian kuasa yang bersifat *Selbsteintritt* hanya dimungkinkan apabila alas hak yang sah dari pemberian kuasa serta isi kuasa diuraikan secara terperinci dan jelas agar tidak terjadi kepentingan yang bertentangan dan justru menjadi larangan dari

⁴⁵ K.H. Jauw, *op.cit.*, 1938, hal 151.

⁴⁶ Di Netherland diatur dalam Pasal 3:68 NBW yang memungkinkan penyimpangan atas larangan *Selbsteintritt*, A.C. van Schaick, *Volmacht*, Kluwer B.V., Deventer, 1999, hal. 44. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

Selbsteintritt.⁴⁷ *Selbsteintritt* diberikan misalnya pada kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual beli sebidang tanah dihadapan PPAT dalam kaitan pengikatan jual beli.

II.3.7 Kuasa Mutlak.

Istilah dari Kuasa Mutlak dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri (selanjutnya, disebut Instruksi Mendagri) Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁴⁸ Kuasa Mutlak tidak dikenal di dalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenalnya/diperkenalkan, yaitu; surat kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum kedua dalam Instruksi Mendagri tersebut:

1. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum Pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa;
2. Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada si penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

⁴⁷ A.C. van Schaick, *Volmacht*, Kluwer B.W., Deventer, 1999, hal. 43 jo. Pasal 3:68 NBW. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁴⁸ Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24/1997: disebutkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika: (...), d. “salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau (...)”.

Dikeluarkannya instruksi tersebut adalah adanya penyalahgunaan Kuasa Mutlak diantaranya terhadap ketentuan mengenai Penetapan Luas Tanah Pertanian yang tercantum di dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (selanjutnya, disebut Perpu No.56/1960), dikarenakan Perpu No.56/1960 tidak pernah dicabut, maka Perpu No. 56 /1960 dengan sendirinya menjadi Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (selanjutnya disebut, UU No.56/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian) yang mengacu tentang pemilikan hak atas tanah oleh subyek hukum tertentu adalah pada Undang-undang Pokok Agraria (selanjutnya, disebut UUPA). Dimana hal itu terkait pada Pasal 21 UUPA tentang larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik dan Hak Guna Usaha pada Pasal 30 UUPA dan Hak Guna Bangunan pada Pasal 36 UUPA. Sebenarnya adalah **suatu janji tidak dapat ditarik kembalinya suatu kuasa tidak serta merta suatu kuasa digolongkan pada kuasa mutlak**, sepanjang di dalamnya tidak mengandung muatan dalam diktum butir kedua intruksi tersebut. Apalagi terkait/tentang pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali yang obyeknya bukan tanah.

Dari ketentuan di atas, tampak terdapat kepentingan Penerima Kuasa, sebagai contoh dalam jual beli tanah secara lunas akan tetapi baru dilaksanakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena adanya syarat jual beli yang belum dipenuhi, maka PPJB tersebut akan diikuti dengan Kuasa. Kuasa ini bersifat mutlak karena tidak ada kepentingan pemberi kuasa tetapi yang ada kepentingan penerima kuasa. Dengan demikian Kuasa Mutlak itu tidak berdiri sendiri tetapi sebagai perjanjian turutan (accessoir) dan harus ada perjanjian utamanya.

II.3.8 Kuasa Blanko.

Pasal 16 ayat (1) butir b Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) merupakan ketentuan umum adanya keharusan dibuatnya akta Notaris dalam bentuk minuta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris. Kemungkinan untuk pengeluaran dalam bentuk originali diatur di dalam Pasal 16 ayat (4) UUJN:

“Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata, berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”.

Adapun akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali yang dibuat dalam rangkap 2 (dua) atau lebih pada saat yang sama, dicatat di dalam daftar akta dengan satu nomor (Pasal 58 ayat (3) UUJN). Akta originali adalah akta yang aslinya diserahkan kepada yang berkepentingan, sedangkan Notaris atau pemegang protokol dari akta yang bersangkutan hanya menyimpan turunannya saja. Pasal 42 ayat (2) UUJN menyebutkan dengan jelas tidak diperkenankan adanya ruang dan sela kosong di dalam suatu minuta. Kekecualian diberikan oleh Pasal 16 ayat (5) UUJN,⁴⁹ yang memperkenankan adanya ruang dan sela kosong di dalam suatu akta originali: “Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.”

⁴⁹ Bandingkan dengan Pasal 35 ayat (3) Peraturan Jabatan Notaris: “Diperkenankan dari akta sedemikian ini yang dikeluarkan dalam originali, dengan pengecualian kuasa, dimana nama dari yang diberi kuasa dibiarkan tidak diisi, membuat dan menyuruh tanda tangani pada saat yang bersamaan, dua, tiga atau lebih yang bunyinya sama akan tetapi notaris dengan ancaman denda Rp. 25,- untuk tiap-tiap pelanggaran mengenai hal itu, notaris harus memberitahukan dalam tiap-tiap helai yang bunyinya sama itu jumlah helai yang dibuat, dalam mana semua helai berlaku untuk satu dan satu untuk semua di muka pengadilan”.

Dengan demikian Pasal 16 ayat (5) UUJN merupakan dasar dapat dibuatnya akta originali yang mengandung Kuasa Blanko. Akta Kuasa Blanko adalah akta kuasa dimana **nama dari yang diberi kuasa dikosongkan dahulu** dan baru diisi oleh penerima kuasa kemudian pada waktu surat kuasa yang bersangkutan hendak dipergunakan.

Memang dahulu kala sewaktu hubungan transportasi dan komunikasi belum secanggih sekarang, Kuasa Blanko banyak digunakan untuk keperluan “menikah dengan sarung tangan”. Untuk keperluan itu orang membuat beberapa kuasa originali yang memuat Kuasa Blanko dalam beberapa eksemplar. Kuasa-kuasa tersebut dikirimkan per-kereta pos atau kurir yang berbeda-beda untuk menghindari keterlambatan atau kehilangan sehingga acara perkawinan tidak terganggu.

Semasa berlakunya Peraturan Jabatan Notaris (S.1860-3), pemberian Kuasa Blanko di dalam praktik dilakukan misalnya pada akta pendirian perseroan terbatas untuk mohon pengesahan dari yang berwenang dan telah menjadi kebiasaan untuk di dalam minuta mencantumkan Kuasa Blanko dengan frasa sebagai berikut: “(...) kepada direksi dan/atau ..., karyawan Notaris (...)”. Demikian pula halnya sebelum berlakunya UUPA *vide* PP Nomor 10 Tahun 1961 pada akta jual beli tanah juga dicantumkan Kuasa Blanko untuk mengurus pembalikan nama pada instansi yang berwenang. Pemberian kuasa untuk menikah dalam bentuk akta otentik (Pasal 79 ayat (1) KUHPer) dapat dibuat dengan mencantumkan Kuasa Blanko.

Kini Kuasa Blanko hanya dapat dikeluarkan dalam bentuk originali dalam satu rangkap dan tidak diperkenankan dalam bentuk minuta (Pasal 16 ayat (5) UUJN). Tentunya dengan maksud untuk menghindari kemungkinan pengisian nama penerima kuasa yang

berbeda-beda pada salinan-salinan akta kuasa. Hanya tidak diatur berapa besar sela yang dikosongkan.

Hal ini berbeda dengan di Netherland yang mensyaratkan tidak diperkenankannya lebih dari 4 (empat) baris (*regel*) yang dikosongkan (Pasal 38 ayat (3) *Notariswet* (NW) di Netherland yang baru.⁵⁰ Sebelum berlakunya Pasal 38 ayat (3) NW tersebut, disyaratkan sekurang-kurangnya penyebutan huruf pertama nama depan dan pekerjaan serta alamat dari yang diberi kuasa (Pasal 28 ayat (2) WNA (lama) S. Ned. 1842 No. 20).

Adapun alasan masih diperkenankan dan dipertahankannya *blancovolmacht* di Netherland adalah mengingat kepentingan lalu lintas hukum internasional berkaitan dengan negara-negara dengan sistem hukum *Common Law* yang tidak mengenal bentuk akta minuta dan salinan akta tersebut.⁵¹

II.3.9 Kuasa Jual Pada Pengakuan Hutang Atau Persetujuan Kredit.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitor atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang jaminan secara dibawah tangan, masih dilakukan didalam praktiknya. Kadang-kadang malah dibuat secara terpisah dari akta Pengakuan Hutang atau Perjanjian Kreditnya, kadang malah mengandung *Selbsteintritt*. Tindakan hukum (pemberian kuasa)

⁵⁰ *Notariswet* yang baru berlaku 1 Juli 1999, S.1999 nr. 190 tanggal 3 April 1999. Lagipula ada kewajiban untuk mendaftarkan salinan dari akta tersebut sesuai dengan ketentuan artikel 3 *Registrasiwet* 1970.

⁵¹ P. Blokland, *Teksten en toelichting op de Wet op het Notarisambt*, Koninklijke Vermande, 1999, hal. 55. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

semacam ini bertentangan dengan asas bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*)”, karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan dimuka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.⁵² Mahkamah Agung di dalam putusannya tanggal 29 Juli 1987 Reg. No. 3309 K/PDT/1985 memutuskan, bahwa jual beli berdasarkan kekuasaan yang termaktub dalam pasal/sub 6 akta Pengakuan Utang tertanggal 25 April 1975 Nomor 72 adalah tidak sah. Demikian pula putusan MA tanggal 31 Mei 1990 No. 1726K/PDT/1986.⁵³

Pada dasarnya para pihak bebas untuk membuat perjanjian dan menambahkan janji-janji (*beding*) pada suatu pembebanan jaminan, namun ada pula ketentuan-ketentuan yang bersifat *van openbare orde* sehingga terhadap ketentuan ini tidak dapat disimpangi seperti halnya pelaksanaan pengambilan tindakan atas suatu jaminan.⁵⁴ “*Een dergelijke overeenkomst kan echter niet bij voorbaat ten tijde van de inpandgeving*

⁵² “*Een beding, bij de vestiging van de hypotheek overeengekomen waarbij de hypotheekgever bij voorbaat zou verklaren met uitwinning door middel van een onderhandse verkoop in te stemmen zou niet geldig zijn, daar de wettelijke regeling aangaande de verkoop in het openbaar orde is* (Suatu janji/beding pada pemasangan hipotik dimana pemberi hipotik telah memberikan persetujuan terlebih dahulu bahwa untuk mengambil pelunasan utang dilakukan dengan menjual dibawah tangan (benda jaminan) adalah tidak sah, karena ketentuan undang-undang berkaitan dengan penjualan dimuka umum adalah bersifat *van openbare orde*)”. P.A. Stein, *Zekerheidsrechten, hypotheek*, Kluwer-Deventer, 1986, hal. 181. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁵³ (...) “Bahwa *cessie*, penyerahan dan pemindahan hak atas tanah yang dilaksanakan pada saat yang bersamaan dengan ditandatanganinya suatu Perjanjian Kredit Bank maka hakikat status tanah tersebut, hanyalah sebagai jaminan (agunan) atas adanya Perjanjian Utang Piutang tersebut. Dengan demikian, maka adanya “Akta *Cessie*” yang mengiringi “perjanjian kredit” itu, hanyalah merupakan suatu Perbuatan semu atau *Schijnhandeling*”. (...). Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁵⁴ P.A. Stein, *Zekerheidsrechten, hypotheek*, Kluwer-Deventer, 1986, hal. 101. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

worden aangeaan” (Perjanjian semacam itu (janji untuk menjual secara dibawah tangan) tidak dapat diberikan pada saat gadai diberikan), demikian kata Stein.⁵⁵

Lain halnya apabila kuasa atau janji diberikan setelah utang yang diberikan telah jatuh tempo dan dapat ditagih, maka janji sedemikian adalah sah karena pada waktu itu debitor tidak berhadapan dengan kreditor sebagai pencari kredit, sehingga dapat menentukan kehendaknya secara bebas.⁵⁶ Dengan kata lain, kuasa diberikan secara sukarela.

Kemungkinan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan secara penjualan dibawah tangan diatur di dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian kuasa untuk menjual dapat diberikan pada kesempatan ini, dengan ketentuan:

1. Apabila debitor telah cidera janji;
2. Pelaksanaan penjualannya dengan syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT.

Hal senada juga dimungkinkan pada eksekusi jaminan fidusia (Pasal 29 ayat (1) c dan ayat (2) Undang-undang Nomor 42 Tentang Jaminan Fidusia) dan rumah susun (Pasal 17 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).

⁵⁵ P.A. Stein, *Zekerheidsrechten, zekerheidsoverdracht, pand en borgtocht*, Kluwer-Deventer, 1970, hal. 107. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁵⁶ “*Wordt echter de toestemming door de hypotheekgever tot de onderhandse verkoop verstrekt nadat de door de hypotheek gedekte vordering opeisbaar is geworden, dan is deze toestemming geldig, omdat dan tijdens het aangaan van de nadere overeenkomst de schuldenaar niet meer als kredietzoekende tegenover zijn wederpartij staat en onafhankelijk is zjn wil kan bepalen*”, P.A. Stein, *Zekerheidsrechten, hypotheek*, Kluwer-Deventer, 1986, hal. 181. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

Kuasa jual tersebut di atas berbeda dengan *beding/janji* bahwa pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 11 ayat (2) e UUHT). Alasan adanya kewenangan dari pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dalam menggunakan kuasa menjual tersebut adalah berdasarkan pada *executiethorie*, disamping juga sebagai wakil dari pemberi hak tanggungan (*mandaatstheoire*).⁵⁷ dan bersifat suatu *parate* eksekusi atau eksekusi sederhana.

Putusan HR 8 Juni 1894, W. No.6510, 24 Januari 1964, NJ 1964, 450 berpendapat bahwa 2 (dua) kualitas memang harus ada pada pemegang hipotik pertama, yaitu;

1. Pemegang hipotik pertama berhak untuk menjual atas kekuasaan sendiri benda jaminan atas dasar *beding/janji* menjual jaminan; dan
2. Kewenangan pemegang hipotik pertama diperoleh dari pemilik obyek jaminan yang diwakilinya, disamping kekuasaannya selaku kreditor untuk menuntut debitor atas pelunasan utang.

Perlu diperhatikan, bahwa *beding/janji* untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama harus dijanjikan secara khusus di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sedangkan kewenangan pemegang gadai untuk melakukan *parate* eksekusi untuk menjual sendiri obyek gadai tidak perlu diperjanjikan secara khusus diantara para pihak.⁵⁸

⁵⁷ P.A. Stein, *Zekerheidsrechten, hypotheek*, Kluwer-Deventer, 1986, hal. 186.

⁵⁸ P.A. Stein, *op.cit.*, *Zekerheidsrechten, zekerheidsoverdracht, pand en borgtocht*, Kluwer-Deventer, 1970, hal. 106.

II.3.10 Kuasa Substitusi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUHPer disebutkan sebagai berikut:

Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.

Si pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada si kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk pengurusan benda-benda yang terletak diluar wilayah Indonesia atau di lain pulau daripada yang ditempat tinggali si pemberi kuasa.

Dalam segala hal, si pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya itu”.

Pada dasarnya si penerima kuasa diperkenankan untuk menunjuk seorang kuasa lain (*onderlasthebber*) yang dengan demikian berwenang untuk mewakili pemberi kuasa asal atau dikenal dengan Kuasa Substitusi.⁵⁹

Substitusi berarti penunjukan seorang kuasa oleh penerima kuasa atas kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa asal, sehingga penerima kuasa digantikan oleh orang lain.⁶⁰

⁵⁹ Asser-Kamphuisen, hal. 745. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁶⁰ A.C. van Schaick, *op.cit.*, *Volmacht*, Kluwer B.W., Deventer, 1999, hal. 30.

Larangan atas kewenangan untuk melakukan substitusi tentunya dapat ditegaskan di dalam kuasanya atau dilarang undang-undang (Pasal 15 ayat (1) UUHT). Untuk tindakan hukum yang memerlukan kualifikasi tertentu seperti halnya kuasa kepada seorang pengacara tidak dapat disubstitusikan kecuali dengan persetujuan pemberi kuasa. Hal mana berbeda dengan kuasa untuk membeli sebuah bunga yang tidak memerlukan kualifikasi tertentu sehingga kuasa ini dapat disubstitusikan.

Sesuai dengan sifat *privatif* dari suatu kuasa mengakibatkan bahwa si pemberi kuasa asal tetap dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Demikian pula dalam hal kuasanya telah disubstitusikan karena kuasa bukan suatu peralihan hak.

Perlu diperhatikan, bahwa pada Kuasa Substitusi, selain membatasi luas kewenangan dari penerima kuasa baru dalam artian kewenangannya adalah sejauh yang dimiliki penerima kuasa pertama, juga membatasi keberadaan kuasa itu sendiri. Apabila kuasanya batal atau dibatalkan, maka kewenangan dari si penerima Kuasa Substitusi juga akan berakhir. Pencabutan kembali oleh si pemberi kuasa asal, meninggalnya pemberi kuasa asal atau berakhirnya kuasa yang diberikan untuk waktu tertentu *eo ipso* menyebabkan berakhirnya pula Kuasa Substitusi.

Oleh karena Kuasa Substitusi bertindak atas nama pemberi kuasa asal, maka pemberi kuasa asal, berhak menarik kembali kuasa yang telah diberikannya langsung ditujukan kepada si penerima Kuasa Substitusi, demikian pula dengan si penerima Kuasa Substitusi dapat mengembalikan kuasa yang telah didapatnya kepada pemberi kuasa dari mana kuasa itu berasal (dalam segala hal, si pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai gantinya, Pasal 1803 KUHPer).

Atas dasar asas *nemo plus iuris*, maka **untuk kuasa yang dapat ditarik kembali tidak dapat diberikan Kuasa Substitusi yang tidak dapat ditarik kembali**, demikian pula kuasa yang diberikan untuk jangka waktu tertentu tidak dapat kuasa tersebut disubstitusikan untuk kuasa tanpa jangka waktu.

Aturan mengenai Kuasa Substitusi tidak dengan sendirinya berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa yang sifatnya adalah suatu perjanjian, sehingga tergantung pada isi dari perjanjian itu sendiri apakah diperbolehkan untuk adanya pengoperan dan pengalihan dari perjanjian itu sendiri, baik secara tegas maupun dengan diam-diam.⁶¹

Di dalam penjelasan penyusunan *Nieuw Burgerlijk Wetboek Nederland* (NBW) telah dikemukakan pendapat baru sesuai dengan pendapat negara lainnya seperti Jerman, Swiss, Yunani, Rusia dan *Restatement of the (American) Law* mengenai pembatasan Kuasa Substitusi dengan pertimbangan sebagai berikut;⁶²

“Substitusi tentunya dilakukan atas risiko pihak yang mengalihkan kuasa tersebut yang belum tentu menguntungkan pemberi kuasa asal. Orang menunjuk kuasa tentunya karena alasan dan dengan mempertimbangkan kualitas perorangnya. Oleh karena itu pada dasarnya Kuasa Substitusi tidak dapat dilakukan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa asal”.

Di dalam ketentuan Pasal 3:64 NBW diatur hanya atas tiga alasan saja Kuasa Substitusi dapat dilakukan yaitu; sejauh dari sifat perbuatan hukum mengharuskannya atau dengan persetujuan; sejauh Kuasa Substitusi diberikan karena keharusan dan untuk kepentingan

⁶¹ T.M. (Toelichting-Meijers) art.3.3.5. *Parlementaire Geschiedenis van het Nieuw Burgerlijk Wetboek, Boek 3 Vermogensrecht in het Algemeen*, Kluwer-Deventer, 1981, hal. 271. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁶² *Ibid.*, hal. 271-272.

dari si pemberi kuasa dan ia tidak dapat melakukannya sendiri; sejauh mengenai pengurusan benda yang letaknya berada di luar wilayah negara (Nederland).

II.3.11 *Agency pada Hukum Common Law.*

Seperti juga pada sistem hukum Romawi, pada sistem hukum *Common Law* tidak mengenal bentuk perwalian sukarela yang dikenal dan diatur di dalam Pasal 1354 KUHPer. Barangsiapa secara sukarela telah melakukan tindakan hukum untuk mengurus kepentingan orang lain, maka segala risiko dan akibat hukumnya ditanggung sendiri, *at his own peril*, malahan dianggap bukan menolong tetapi lebih sebagai pengganggu.

*“The general principle is, beyond all question, that work and labour done or money expended by one man to preserve or benefit the property of another do not according to English law create any lien upon the property saved or benefited, not, even if standing alone, create any obligation to repay the expenditure. Liabilities are not to be forced upon people behind their backs any more than you can confer a benefit upon a man against his will”.*⁶³

Baru kemudian dikenal *agency of necessity* yang menurut sistem hukum *Common Law* memungkinkan untuk menuntut penggantian biaya yang telah dikeluarkan untuk tindakan semacam pengurusan sukarela tersebut.

Kita mengenal adanya perwakilan langsung dan perwakilan tidak langsung, dimana pada **perwakilan tidak langsung si wakil melakukan tindakan hukumnya atas namanya sendiri, tanpa menyebut *principal*-nya.** Perbedaan ini tidak dikenal pada sistem hukum *Common Law*, namun dikenal istilah seperti *undisclosed*

⁶³ Falcke versus Scottish Imperial Inc.Ca (1887) sebagaimana dipetik oleh C.E. Uniken Venema, *Common Law & Civil Law*, W.E.J. Tjeenk Willink, 2000, hal. 588. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

principal, yaitu; *a pinciple whose existence is not known at the time of the transaction to the person dealing with the agent*. Ahli hukum Inggris kadang menyebut sebagai “*unnamed principal*” dan oleh ahli hukum Amerika sebagai *partially disclosed principal* yang pada dasarnya adalah suatu perwakilan tidak langsung. Mengenai ajaran *undisclosed principal* ini terdapat perbedaan pendapat diantara para ahli hukum, diantaranya Sir Frederick Plock (1889) yang tidak menyetujuinya dan menyebutnya sebagai *inconsistent with the elementary doctrines of the law of contract*, sedangkan pendapat lebih moderen dari Powell menerimanya sebagai tuntutan dari praktik karena pencapaian tujuannya sama, apakah A harus menuntut B lebih dahulu yang kemudian menuntut C, demikian pula timbal balik.⁶⁴

Keberadaan ajaran mengenai *undisclosed principal* digunakan oleh sistem hukum *Common Law* berkaitan dengan *agency* yang tidak membedakan antara bertindak atas nama sendiri dan bertindak atas nama orang lain, yang penting adalah bahwa tindakan hukum si penerima kuasa dilakukan *on behalf of* atau *on account of* dari *principal*-nya.⁶⁵

Apabila kita bandingkan *undisclosed principal* pada sistem hukum *Common Law* dengan sistem hukum Latin, kita lihat hal-hal sebagai berikut;

- Pada sistem hukum Latin dikenal perwakilan karena undang-undang seperti pada perwakilan orang tua terhadap anak dibawah umur, wali atau *curatele*, sedangkan di Inggris diatur di dalam lembaga *trust*.

⁶⁴ P. van Schilfgaarde, *Toerekening van Rechtshandelingen*, Kluwer-Deventer, 1969, hal. 161-162. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Kongres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 157-158.

- Adapun *agency* pada sistem hukum *Common Law* adalah sama dengan perwakilan yang bersumber pada perjanjian menurut sistem hukum Latin.

Tentunya *agent* hanya *complementair*-nya dari *principal*, sehingga kehendak *principal* tersebut disalurkan melalui “kehendak” dari *agent*. Hubungan *agency* atau *agency relation* timbul dari kehendak seseorang, *the actual authority*, atau kehendak yang dianggap ada, *the ostensible authority* atau *implied authority*. Hubungan tersebut dapat pula timbul karena *ratification*, yaitu pengesahan oleh *principal* terhadap *agent* yang telah bertindak tanpa *authority*-nya.⁶⁶

II.3.12 Pengesahan dan Penguatan.

Tindakan hukum yang membawa akibat yang sama seperti pada kuasa adalah pengesahan, dalam artian bahwa keduanya menimbulkan perwakilan. Perbedaannya, adalah bahwa pada kuasa, kewenangan mewakili diberikan dimuka atau sebelum perwakilan dilakukan, sedangkan pengesahan diberikan setelah perbuatan hukum (perwakilan) dilakukan oleh si kuasa. Pengesahan adalah persetujuan yang diberikan oleh seseorang atas perbuatan hukum yang telah dilakukan atas nama dan untuk kepentingannya tanpa kewenangan untuk melakukannya.

⁶⁶ C.E. Uniken Venema, *Common Law & Civil Law*, W.E.J. Tjeenk Willink 2000, hal. 595-597. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

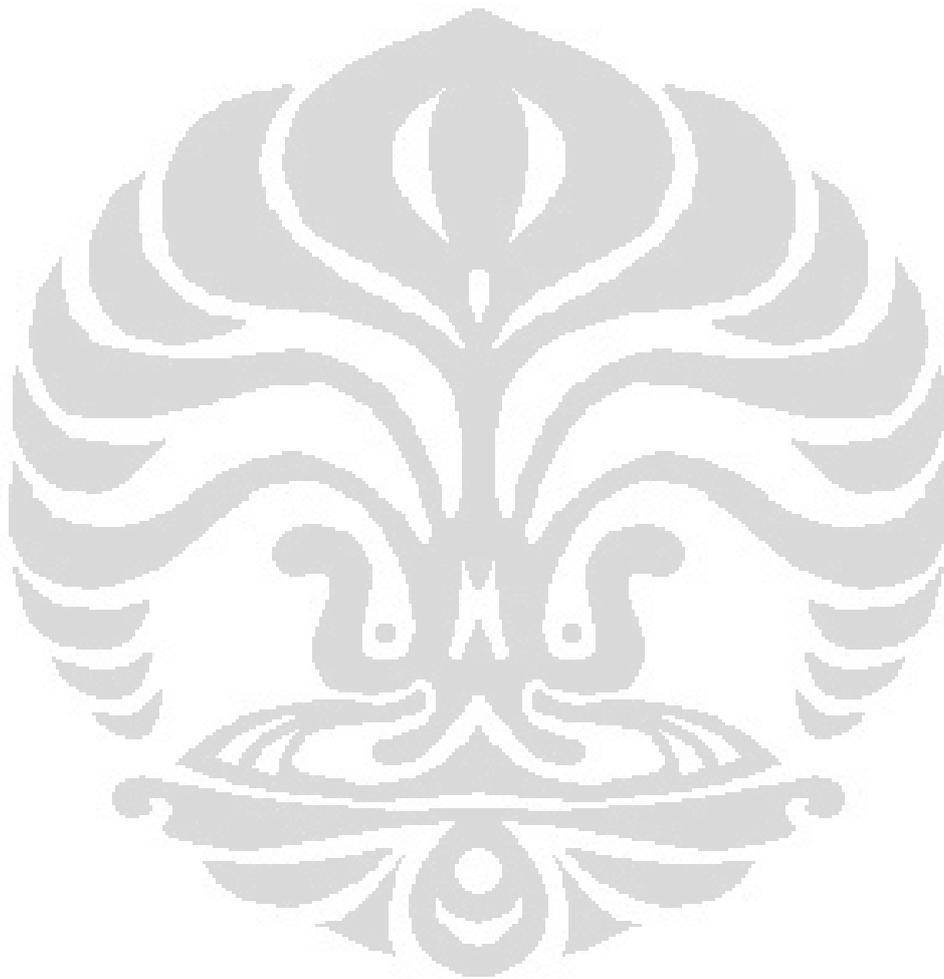
Pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang pemberi kuasa telah berikan kepada si kuasa. Perbuatan hukum yang melampaui kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa dapat disetujui secara tegas maupun diam-diam oleh si pemberi kuasa yang mengakibatkan pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan yang dilakukan oleh kuasanya (Pasal 1807 KUHPer).

Pada umumnya sebagaimana halnya pada perbuatan hukum yang dapat dibatalkan atau adanya cacat yang tidak berakibat batal demi hukum, maka perbuatan hukum yang cacat tersebut masih dapat disahkan. Demikian pula suatu perbuatan hukum yang oleh undang-undang diberikan suatu tuntutan untuk pembatalan atau penghapusannya dapat disahkan dengan Akta Penguatan (*bekrachtiging*) atau Akta Penetapan (*bevestiging*) yang mengakibatkan **hilangnya atau dilepaskannya hak untuk membatalkan perbuatan hukum dari si kuasa yang sedianya dapat dimajukan oleh si pemberi kuasa** (Pasal 1892 KUHPer).

Di dalam Akta Penguatan atau Akta Penetapan harus dicantumkan isi pokok perbuatan hukum dan alasan yang menyebabkan dapat dituntut pembatalannya beserta maksudnya untuk memperbaiki cacat yang sedianya menjadi dasar tuntutan tersebut. Dengan adanya pengesahan atau penguatan tersebut menyebabkan perbuatan hukum yang dapat dibatalkan menjadi sah sejak perbuatan hukum tersebut dilakukan (berlaku surut), dengan tidak mengurangi hak-hak pihak ketiga (mereka yang memperoleh hak berdasarkan titel khusus).⁶⁷ Adapun mengenai bentuk Akta Pengesahan/Penguatan

⁶⁷ C. Asser-L.E.H. Rutten, *Verbintenissenrecht, Algemene leer der overeenkomsten*, W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1975, hal. 358. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

mengikuti bentuk kuasa yang diharuskan undang-undang untuk perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang melampaui kewenangan pemberian kuasa yang sifatnya batal demi hukum tidak dapat disahkan atau dikuatkan, yang artinya; tidak dapat dibuat Akta Pengesahan ataupun Akta Penguatannya.



BAB III

CONTOH-CONTOH KASUS PERWAKILAN, KUASA DAN PEMBERIAN KUASA

III.1. Contoh kasus dari Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali. Pemberian Kuasa dari pemegang saham PT. CTPI kepada PT. BKB.

III.1.1. Kasus Posisi.⁶⁸

Pada tanggal 23 Agustus 2002, Terjadi kesepakatan dalam bentuk *Investment Agreement* antara PT. Berkah Karya Bersama (selanjutnya, disebut BKB), yang diwakili oleh Bambang Hary Iswanto Tanoesoedibjo (selanjutnya disebut HT) yang mendapat kuasa dari Tuan Jiohan Sebastian selaku Direktur dari BKB selaku investor, dan Nyonya Siti Hardiyanti Rukmana (selanjutnya disebut SHR) yang bertindak selaku untuk dan atas nama diri sendiri dan selaku pemegang saham di PT. Cipta Televisi Pendidikan Indonesia (selanjutnya disebut CTPI) lainnya, selaku pihak yang akan mendapatkan investasi dari investor. *Investment Agreement* tersebut adalah untuk melakukan Restrukturisasi Utang TPI kepada para krediturnya, yaitu; hutang kepada PT. Citra Marga Nusaphala Persada Tbk (CMNP), *Peregrine Fixed Income Ltd*, *Asian Venture Finance*, Pemegang Saham (*Shareholder Loan*), Bank YAMA (Pinjaman Sindikasi/*Syndicated Loan*) IBRA/BPPN, Bank Bumi Daya (Bank Mandiri), *Subordinated Bonds* dan *Convertible Bonds* INDOSAT. Dalam Perjanjian Investasi tersebut tercapai kesepakatan bahwa; tujuan adanya investor untuk melakukan pembiayaan (*financing*) dalam skema dan bentuk yang bervariasi sampai dengan sejumlah US\$55,000,000 untuk digunakan

⁶⁸ Thio Yonatan, *Sengketa Kepemilikan Saham Berdasarkan Keabsahan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas (PT. Cipta Televisi Pendidikan Indonesia)*, Tesis Magister Kenotariatan FHUI, Juni 2011, hal. 2.

sebagai Restrukturisasi utang CTPI. Dana sebesar US\$55,000,000 dapat digunakan untuk penyertaan modal sampai dengan sejumlah US\$25,000,000 dan sisanya US\$30,000,000 dialokasikan untuk Pembiayaan Utang (*Refinancing*)/akuisisi. Apabila dilaksanakan tindakan-tindakan tersebut, dapat menyebabkan diterbitkannya saham baru sampai dengan berjumlah 75% dari total saham CTPI.

Pada tanggal 03 Juni 2003, terjadi pemberian kuasa (*Power of Attorney*) dari Pemegang Saham CTPI kepada BKB. Isi dari Surat Kuasa tersebut adalah; memberikan kuasa kepada BKB untuk memanggil dan/atau menghadiri setiap RUPSLB CTPI dengan agenda sebagai berikut:

1. Persetujuan atas perubahan susunan Direksi dan Dewan Komisaris dari CTPI, termasuk tetapi tidak terbatas pada menunjuk dan/atau mengakhiri anggota Direksi dan Komisaris dan memberikan *acquit et de charge* kepada Direksi dan Komisaris.
2. Persetujuan atas perubahan Anggaran Dasar CTPI.
3. Persetujuan atas kenaikan modal dasar, modal yang dikeluarkan dan modal yang ditempatkan pada CTPI.
4. Lain-lain.

Surat Kuasa ini mempunyai sifat yang tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable power of attorney*) dan tidak dapat dibatalkan/diakhiri/ diputus dengan alasan apapun dan karenanya pemberi kuasa mengesampingkan dan melepaskan pasal 1813, 1814 dan 1816 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pada tanggal 10-03-2005 (sepuluh maret dua ribu lima), diadakan panggilan RUPS (untuk RUPS tanggal 18-03-2005). Mengenai panggilan RUPS ini, panggilan ini ditujukan kepada seluruh pemegang saham CTPI tetapi

dialamatkan kepada BKB selaku kuasa dari pemegang saham CTPI.⁶⁹ Kecuali kepada satu pemegang saham, yaitu; Nyonya Niken Vijayanti, sehingga pemegang saham CTPI yang lain mengetahui dari surat undangan yang disampaikan kepada Nyonya Niken Vijayanti tersebut.⁷⁰

Pada tanggal 15 Maret 2005, undangan RUPSLB CTPI dari CTPI kepada Bapak Shadik Wahono yang pada saat itu menjabat sebagai Komisaris perseroan PT. CTPI.

Pada tanggal 16 Maret 2005, SHR selaku pemberi kuasa dan pemilik/pemegang saham juga mewakili Pemegang Saham CTPI lainnya (sebelum terdilusi), menarik kembali/mencabut Surat Kuasa tertanggal 03 Juni 2003 yang pernah diberikan oleh BKB. Mengenai hal ini, BKB menyanggah bahwa telah menerima Surat Pencabutan Kuasa dari SHR dan pihak SHR tidak dapat menunjukkan tanda terima bahwa Surat Pencabutan Kuasa tersebut telah diterima oleh BKB.

Pada tanggal 17 Maret 2005, Terjadi Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (untuk selanjutnya disebut RUPSLB) CTPI yang dilaksanakan oleh Pihak SHR.

Pada tanggal 18 Maret 2005, terjadi RUPSLB CTPI yang dilaksanakan oleh pihak BKB.

Pada saat ingin dilakukan registrasi Akta hasil Rapat Umum Pemegang Saham CTPI tanggal 17 Maret 2005, hal tersebut tidak dapat dilaksanakan, dikarenakan *online system* Sistem Administrasi Badan Hukum

⁶⁹ Surat undangan RUPSLB dari CTPI kepada pemegang saham dengan Nomor surat: 025 – 030/CTPI/CEO/III/05, tertanggal 10 Maret 2005.

⁷⁰ Putusan perkara perdata No. 10/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST, hal. 310.

(selanjutnya disebut SISMINBAKUM) tidak dapat menerima pendaftaran akta tersebut.⁷¹

Perubahan Anggaran Dasar dan Perubahan Susunan Direksi dan Dewan Komisaris CTPI hasil RUPSLB tanggal 18 Maret 2005 yang diterima dan dicatat dalam *Database* SISMINBAKUM. Atas diterimanya hasil RUPSLB tanggal 18 Maret 2005 tersebut, maka penyelenggaraan RUPS/RUPSLB yang akan diselenggarakan berikutnya adalah mengikuti dari hasil RUPSLB tanggal 18 Maret 2005 yang sudah diterima dan dicatat di SISMINBAKUM.

Pada tanggal 19 Oktober 2005 telah terjadi RUPSLB (hasil RUPSLB tanggal 18 Maret 2005 yang telah diterima di SISMINBAKUM) sebagaimana tertuang dalam Akta No. 128 tanggal 19 Oktober 2005 yang dibuat di hadapan Sutjipto, S.H., Notaris di Jakarta.

Pada tanggal 23 Desember 2005 telah terjadi RUPSLB (hasil RUPSLB tanggal 18 Maret 2005 yang telah diterima di SISMINBAKUM).

Pada tanggal 08 Juni 2010, dikeluarkannya Surat Pejabat Pelaksana Harian (Plh) Direktur Perdata Kementerian Hukum dan HAM, Rieke Amavita, dengan Nomor: AHU.2.AH.03.04-114 A, yang isinya sebagai berikut; bahwa berdasarkan Surat Perintah Menteri Hukum dan HAM telah dibentuk Tim Penelitian dan Kajian terhadap proses pengalihan saham CTPI. Adapun hasil akhir dari penelitian tersebut menyimpulkan 2 (dua) hal sebagai berikut:

1. Berdasarkan fakta hukum dan analisa hukum bahwa proses pengesahan Akta No. 16 tanggal 18 Maret 2005 yang dibuat di hadapan Notaris Bambang Wiweko menjadi tidak sah karena memiliki cacat hukum secara materiil (substansi hukum RUPSLB yang tidak memenuhi ketentuan

⁷¹ <file:///E:/patrialis%20-rups-tutut-memang-diblokir.htm>, (beritasatu.com), di akses pada tanggal 21 Februari 2012.

undang-undang) dan cacat hukum secara formil (proses RUPSLB yang tidak sah).

2. Berdasarkan pemblokiran dan prinsip asas umum pemerintahan yang baik, maka Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor: C-07564.HT.01.04.TH. 2005 tanggal 21 Maret 2005 mengandung kelemahan dari segi hukum administrasi negara yang berakibat batal demi hukum. Akibat dari batalnya SK tersebut maka SK yang ditetapkan oleh Menteri Hukum dan HAM sesudah itu menjadi batal seluruhnya karena alas hak awalnya sudah cacat hukum.

Dengan demikian berdasarkan saran tindak dari Tim dimaksud, maka Direktur Perdata Direktorat Jenderal Administrasi menyampaikan hal sebagai berikut:

1. Menteri Hukum dan HAM mencabut Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor; C-07564.HT.01.04.TH. 2005 tanggal 21 Maret 2005, yang mengandung cacat hukum serta SK yang selanjutnya.
2. SK MENKUMHAM Nomor; C-07564.HT.01.04.TH. 2005 tanggal 21 Maret 2005 tidak berlaku, dan pengesahan Akta Notaris No. 16 tanggal 18 Maret 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Bambang Wiweko menjadi tidak berlaku karena cacat hukum.

Surat tersebut digugat oleh pihak PT. Media Nusantara Citra Tbk (MNC) di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), dimana dalam jawaban KEMENKUMHAM dalam menjawab gugatan tersebut, menyatakan bahwa surat tersebut hanya memberitahukan atau menginformasikan Saran Tindak dan tidak ada tindak lanjut atas surat tersebut yang bersifat final.

Akhirnya, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutus perkara nomor: 10/Pdt/G/2010/PN.JKT.PST, memenangkan pihak penggugat. Ditindak lanjuti oleh upaya hukum yang dilakukan oleh; Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut

Tergugat III (pihak yang kalah dipersidangan Pengadilan Negeri) untuk melakukan upaya hukum banding yang sudah didaftarkan pada tanggal 15 April 2011, hari Jumat. Satu hari setelah dibacakan putusan tersebut dalam sidang yang terbuka untuk umum dibacakan, yaitu; pada hari Kamis, tanggal 14 April 2011.

III.1.2. Pembahasan Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali.

Surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali (*Irrevocable Power of Attorney*), disebutkan pada *black law dictionary* (edisi 8) bahwa; “A power of attorney that the principal cannot revoke”, yang artinya si pemberi kuasa tidak dapat mencabut surat kuasa yang diberikan tersebut. Maksud dan tujuan adanya surat kuasa yang diberikan oleh si pemberi kuasa dengan ketentuan tidak dapat dicabut kembali mempunyai tujuan untuk **melindungi kepentingan hukum dari si penerima kuasa**. Dikarenakan pada dasarnya setiap surat kuasa pada dasarnya dapat dicabut kembali oleh si pemberi kuasa.

Walaupun Buku III KUHPer mengenai perjanjian menganut sistem terbuka dan terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian dan membuat perjanjian yang belum diatur dalam KUHPer, namun kebebasan ini tidak bersifat mutlak. Dimana tidak semua di dalam Buku III KUHPer dapat disimpangi, salah satunya adalah mengenai syarat sahnya perjanjian. Selain itu, kebebasan tersebut juga dibatasi oleh undang-undang bila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPer).

Seperti yang sudah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa untuk membuat suatu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, menurut Bergstein (doktrin hukum) diperlukan syarat-syarat tertentu untuk dapat diberikannya kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, yaitu:

1. Perjanjian harus berdasarkan alas hak/titel hukum yang sah. Dalam kasus ini yang dimaksud dengan alas hak/titel hukum yang sah adalah Perjanjian Investasi (*Investment Agreement*) yang dibuat pada tanggal 23 Agustus 2002 dan Perjanjian Tambahan (*Supplemental Agreement*) yang dibuat pada tanggal 7 Februari 2003, sehingga pemberian Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali pada tanggal 3 Juni 2003 ini adalah Perikatan *Accessoir* (Perikatan Turunannya dari perjanjian pokoknya/perikatan yang bersifat ikutan dari perjanjian pokoknya). Menurut pandangan dari J. Satrio yang dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perikatan Pada Umumnya” di halaman 79 disebutkan bahwa “suatu Perikatan *Accessoir* merupakan perikatan yang ditempelkan pada suatu perikatan”. Adalah suatu yang berlaku umum di dalam transaksi bisnis apabila atas suatu perjanjian pokok dibuatkan surat kuasa sebagai perikatan *Accessoir*-nya yang berguna untuk merealisasikan perjanjian pokoknya, dan hapusnya perikatan *Accessoir* tersebut adalah mengikuti dari perikatan pokoknya, yang artinya; apabila perikatan pokoknya telah dipenuhi atau telah dihilangkan/dihapuskan berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuatnya, maka secara otomatis Surat Kuasa yang merupakan *Accessoir* dari perjanjian pokoknya menjadi tidak berlaku dengan sendirinya. Syarat pada poin ini tentang ‘Perjanjian harus berdasarkan alas hak/titel hukum yang sah’ telah terpenuhi;
2. Kepentingan bukan untuk pemberi kuasa merupakan syarat minimal untuk sahnya titel tersebut. Adalah sangat jelas bahwa adanya Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah untuk melindungi kepentingan dari si penerima kuasa. Terlihat dengan jelas dari isi Surat Kuasa tersebut, yang isinya memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perubahan susunan pengurus perusahaan, merubah Anggaran Dasar perseroan, menaikkan modal dasar, modal ditempatkan perseroan dan hal-hal lainnya yang untuk mendukung/menegaskan

tindakan-tindakan yang telah diberikan kuasanya itu agar dapat terlaksana perbuatan hukum tersebut. Syarat pada poin ini tentang 'Kepentingan bukan untuk pemberi kuasa merupakan syarat minimal untuk sahnya titel tersebut' telah terpenuhi;

3. Kewajiban hukum yang sah untuk diberikannya kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Adalah merupakan suatu perbuatan/tindakan hukum yang sah di dalam memberikan Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali tersebut, apabila pihak yang diberi kuasa tersebut telah melaksanakan perjanjian pokoknya atau untuk melaksanakan perjanjian pokok tersebut diperlukan Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali tersebut, yang berguna sebagai bentuk melegalisasi perbuatan hukum yang dilakukan oleh si penerima kuasa di dalam menjalankan perbuatan/tindakan hukum yang telah disepakati sebelumnya antara pemberi kuasa dan penerima kuasa pada perjanjian pokoknya. Syarat ini terpenuhi;
4. Adanya *causa* untuk kewajiban hukum tersebut, *causa* dalam arti diterima sebagai tuntutan masyarakat. *Causa* dalam hal ini adalah sebab, apakah sebab dalam konteks ini merupakan suatu sebab yang halal seperti yang tertera pada Pasal 1320 KUHPer tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Kata halal disini dimaksudkan bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sehingga syarat ini juga terpenuhi;
5. *Beding* kuasa tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan dengan tegas. Adalah sangat tegas dicantumkan di dalam Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali tersebut. Sehingga syarat ini juga terpenuhi;
6. Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Adalah sangat jelas, bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah untuk kepentingan si penerima kuasa dan pemberian kuasa tersebut tidak

dapat dipisahkan dari perjanjian sebelumnya/pokoknya yaitu; berlandaskan Perjanjian Investasi berikut tambahannya. Sehingga syarat ini terpenuhi.

Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali setelah dilakukan pemenuhan atas syarat-syarat untuk dapat diklasifikasikan sebagai suatu Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali berdasarkan doktrin hukum telah terpenuhi dengan lengkap. Sehingga, keberadaan Surat Kuasa ini mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) yang kuat dan kokoh dihadapan hukum.

III.2 Contoh kasus dari Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/PDT.G/2005/PN.CBN.

III.2.1 Kasus Posisi:

Para pihak yang bersengketa dalam kasus ini adalah:

Penggugat 1: Hartono Ali, alias Wirya; dan

Penggugat 2: Ny. Linah (istri dari Penggugat 1).

Tergugat 1: Jayadi HM;

Tergugat 2: David A. Hadiningrat, alias Adinyoto Hadiningrat.

Sengketa dimulai dari niat untuk melakukan jual beli tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam sertipikat Hak Milik Nomor. 3489/Desa Cinere, dengan Gambar Situasi Nomor. 33252/1997 tertanggal 6 Desember 1997, yang terdaftar atas nama Hartono Ali, alias Wirya sebagai penjual dan David A. Hadiningrat, alias Adinyoto Hadiningrat sebagai pembeli.

Pada tanggal 7 April 2005 Hartono Ali, alias Wiryas selaku penjual dan David A. Hadiningrat, alias Adinyoto Hadiningrat selaku pembeli membuat perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya, disebut PPJB) dengan Nomor Akta: 17 A, yang salah satu isinya menyatakan bahwa berhubung pajak-pajak yang belum dibayar, maka mendahului pelaksanaan Jual Beli dihadapan PPAT, terlebih dahulu disepakati untuk dibuat PPJB serta Pemberian Kuasa Menjual dari Hartono Ali, alias Wiryas selaku penjual kepada David A. Hadiningrat selaku pembeli.

Pemberian kuasa menjual ini dibuat secara tersendiri/terpisah dari PPJB, dengan titel Akta Kuasa Menjual Nomor 17 B, yang menyatakan di dalam kuasa tersebut bahwa Akta Kuasa Menjual ini tidak terpisahkan dengan PPJB Nomor 17 A dan pemberian kuasa ini tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan serta tidak dapat berakhir karena sebab-sebab apapun juga.

Surat Gugatan Penggugat yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 31 Oktober 2005. Di dalam gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa Jayadi HM sebagai Tergugat 1 datang ke rumah Penggugat mau meminjam Sertipikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere karena ada keperluan/kepentingan, dengan janji akan mengembalikan sertipikat tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan, yang atas penjelasan dari Tergugat 1 tersebut, maka Penggugat percaya dan menyerahkan Sertipikat tersebut;
2. Bahwa kemudian ternyata sampai waktu yang dijanjikan, tergugat 1 tidak mengembalikan Sertipikat Penggugat tersebut, walaupun Penggugat telah berusaha berulang kali menghubungi

Tergugat 1 untuk menanyakan langsung perihal Sertipikat tersebut;

3. Selanjutnya Para Penggugat diajak Tergugat 1 untuk menghadap Notaris/PPAT H.M. Afdal Gazali, S.H yang beralamat di Jalan Pulo Tanjung Nomor 45 A, Jakarta Selatan. Di kantor notaris tersebut Para Penggugat menandatangani Surat Perjanjian yang Para Penggugat tidak tahu isinya dan juga tidak memegang salinannya;
4. Bahwa dalam perikatan perjanjian tersebut, posisi Para Penggugat disatu pihak dan Tergugat 2 di lain pihak;
5. Setelah menandatangani Surat Perjanjian tersebut, Para Penggugat dan Tergugat 1 mendatangi Tergugat 2 di kantornya, ditempat itu Tergugat 2 menyerahkan uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta), yang mana uang tersebut diterima langsung oleh Tergugat 1;
6. Bahwa Tergugat 1 dibebani juga utang Bapak Mustaqi, kepada Tergugat 2 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), yang mana atas sejumlah uang tersebut harus dikembalikan dalam tempo/jangka waktu 6 (enam) bulan;
7. Bahwa kemudian ternyata, sampai dibuatnya Surat Gugatan ini, Tergugat 1 belum mengembalikan uang Tergugat 2 yang dipergunakan tersebut kepada Tergugat 2, walaupun Penggugat telah berusaha berulang kali mengingatkannya dan juga memberi tegoran, akan tetapi tegoran tersebut sama sekali tidak memperoleh perhatian dari Tergugat 1;
8. Bahwa atas kelalaian Tergugat 1 untuk membereskan permasalahan tersebut, dimana Tergugat 2 mendesak meminta

agar Para Penggugat harus mengosongkan rumah tinggal Para Penggugat dengan catatan bahwa rumah tersebut diatas vide Sertipikat Hak Milik Penggugat tersebut di klaimnya adalah telah menjadi Hak Milik Tergugat 2;

9. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, para penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan perjanjian yang dibuat Notaris H.M. Afdal Gazali, SH tidak ada kekuatan hukum, menyatakan perjanjian yang ditandatangani oleh Para Penggugat, Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak ada kekuatan hukum, batal karenanya;
10. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar/mengembalikan uang Tergugat 2 sejumlah Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang disanggupinya untuk diserahkan kepada Tergugat 2 secara kontan dan sekaligus;
11. Memerintahkan Tergugat 1, Tergugat 2 dan atau siapa saja yang memegang/menguasai/memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere untuk diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat serta menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

III.2.2 Jawaban Gugatan dari Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Tergugat 2 mengajukan eksepsi dengan dalil bahwa gugatan tidak jelas/kabur/obscure libel, dikarenakan tanpa menyebut nomor dan tanggal dari akta perjanjian yang dibuat serta nama Tergugat 2 dalam gugatan adalah salah penulisan;

2. Gugatan Penggugat salah alamat, karena tidak sesuai dengan hubungan hukum yang ada. Dimana perjanjian yang dibuat dihadapan H.M. Afdal Gazali, S.H, Notaris di Jakarta yang ada kaitannya dengan tanah seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3489/Cinere yang terdaftar atas nama Penggugat 1 berikut segala sesuatu yang ada di atasnya,

terletak di Jalan Lereng Indah Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 12, Kelurahan Cinere, Kecamatan Sawangan, Kota Depok adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat ke 1 dengan mendapatkan persetujuan istrinya (Penggugat 2) kepada Tergugat 2, yang tertuang dalam Akta Kuasa Menjual;

3. Dengan telah dibuatnya Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual, Penggugat 1 dengan diketahui istrinya (Penggugat 2) telah menerima uang Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat 2 sebagai pembayaran lunas harga tanah seluas 955 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3489/Cinere berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, sesuai dengan kwitansi pembayaran tanggal 7 April 2005. Sedangkan posisi Tergugat 1 hanyalah sebagai saksi;

Dalam Rekonvensi oleh Tergugat 2 adalah sebagai berikut;

1. Tergugat 2 mendalilkan bahwa Tergugat 1 telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat 2 dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah), namun dikarenakan pada waktu itu pajak-pajak belum dibayar, maka agar Penggugat 1 dan Tergugat 2 tidak saling ingkar janji, maka dibuatlah perjanjian pendahulu yaitu PPJB Nomor 17 A tanggal 7 April 2005 antara Penggugat 1 yang disetujui oleh Penggugat 2 dengan Tergugat 2, yang kemudian

diikuti dengan pemberian Kuasa Menjual dari Penggugat 1 yang disetujui oleh Penggugat 2 sebagai Pihak Penjual dan diberikan kepada Tergugat 2 sebagai Pihak Pembeli, yang mana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 17 B tanggal 7 April 2005;

2. Akibat perbuatan dari Tergugat 1 yang telah menghambat dan menghalang-halangi sehingga saat ini Tergugat 2 belum dapat melaksanakan Jual Beli dihadapan PPAT atas tanah tersebut berikut segala sesuatu yang ada di atasnya, baik kepada diri Tergugat 2 ataupun kepada Pihak Lain, yang mana dapat dilaksanakan penjualan tersebut kepada pihak lain dikarenakan adanya Kuasa Menjual yang tertuang dalam Akta Kuasa Menjual;
3. Bahwa dengan cidera janji (wanprestasi) ini mengakibatkan Tergugat 2 mengalami kerugian, biaya jasa Pengacara dan membayar honorarium, yaitu honorarium untuk mengajukan gugatan rekonsvansi sampai eksekusi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), kerugian atas pengembalian uang tanda keseriusan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan denda Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang harus Tergugat 2 bayar kepada Andrew Purwantoro akibat tidak dapat memenuhi Nota Kesepakatan tanggal 31 Agustus 2005 untuk melaksanakan jual beli atas obyek tersebut, serta kerugian bunga Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) perbulan dihitung sejak gugatan rekonsvansi diajukan sampai memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya kepada Tergugat 2;
4. Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Tergugat 2 memohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar menyatakan sah Akta PPJB Nomor 17 A tanggal 7 April 2005 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 17 B tanggal 7 April 2005 yang keduanya dibuat oleh

Penggugat 1 dengan persetujuan istrinya (Penggugat 2) dengan Tergugat 2 dihadapan Notaris H.M. Afdal Gazali, S.H;

5. Menyatakan sah menurut hukum keberadaan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 3489/Desa Cinere, Gambar Situasi Nomor 33527/1997 tanggal 9 Desember 1997, seluas 955 M2;
6. Menghukum Penggugat 1 untuk membayar PBB terutang dan PPh guna memenuhi syarat pelaksanaan Jual Beli dihadapan PPAT;
7. Membayar dengan tunai dan seketika biaya jasa Pengacara dan membayar honorarium, yaitu honorarium untuk mengajukan Gugatan rekonsensi sampai dengan eksekusi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), biaya kerugian atas pengembalian uang tanda keseriusan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan biaya bunga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perbulan terhitung sejak gugatan rekonsensi diajukan sampai memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya;
8. Menghukum Penggugat 1 untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat adanya perkara ini.

III.2.3 Putusan Hakim:

Atas Gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah mengambil putusan, yaitu; putusan Nomor 261/Pdt.G/2005/Pn.Cbn, tanggal 2 Mei 2006.

Dalam Eksepsi:

Majelis Hakim menimbang bahwa dalam eksepsi Tergugat 2 tentang kaburnya gugatan Penggugat diterima dan dikabulkan oleh

Pengadilan, maka gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat 2.

Dalam Pokok Perkara:

Majelis Hakim, menimbang bahwa dimuka telah dipertimbangkan tentang gugatan Penggugat yang dinyatakan tidak dapat diterima dimana hal tersebut telah ternyata pada putusan atas eksepsi dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat yang ternyata sebagai pokok perkara haruslah tidak dapat diterima.

III.2.4 Pembahasan Surat Kuasa Menjual yang Dianggap Sebagai Kuasa Mutlak.

1. Bahwa berdasarkan dari keterangan yang diberikan oleh Tergugat 2, dimana Tergugat 2 sudah harus melaksanakan jual beli dihadapan PPAT atas obyek tersebut paling lambat tanggal 31 Oktober 2005 dengan Andrew Purwantoro. Apabila jual beli dihadapan PPAT antara Tergugat 2 dengan Andrew Purwantoro terjadi sesuai dengan Nota Kesepakatan, maka Tergugat 2 akan bertindak selaku Kuasa dari Penggugat 1 dan oleh karenanya maka transaksi yang terjadi adalah antara Penggugat 1 yang dikuasakan oleh Tergugat 2 dan Andrew Purwantoro, atas transaksi tersebut maka Tergugat 2 tidak membayar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya, disebut BPHTB) yang seharusnya dibayar olehnya apabila transaksi jual beli antara Penggugat 1 dengan Tergugat 2 jadi dilaksanakan, dan ketika Tergugat 2 mau menjual kembali obyek tersebut kepada Andrew Purwanto seharusnya Tergugat 2 membayar Pajak Pendapatan Hasil (PPh) karena Tergugat 2 sekarang menjadi pihak penjual.

Atas transaksi langsung ini, maka jelas terjadi penyelundupan pembayaran pajak PPh dan BPHTB;

2. Bahwa seharusnya menurut peraturan perundang-undangan bahwa PPJB yang dibuat tersebut harus dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat 1 dengan Tergugat 2, apabila syarat-syarat telah dipenuhi. Apalagi pelunasan harga obyek telah dilaksanakan sesuai dengan kwitansi pelunasan tanggal 7 April 2005. Syarat dan ketentuan agar dapat dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya adalah sebagai berikut:

- 1) Dipenuhi kelengkapan dokumen para pihak;
- 2) Telah diadakan pengecekan asli sertipikat di Kantor Pertanahan setempat;
- 3) Telah dibayar pajak-pajak yang berkaitan dengan jual beli tersebut, yaitu; PPh dan BPHTB;
- 4) Terhadap obyek jual dibayar lunas dan siap diserahkan pada saat itu juga (sesuai dengan prinsip terang dan tunai);

Kuasa menjual dalam hal ini, tidaklah dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak, karena bukan esensi dari istilah Kuasa Mutlak yang diakui oleh peraturan hukum positif di Indonesia. Esensi dari Kuasa Mutlak adalah penyelundupan hukum atas Hak Atas Tanah dan bukan penyelundupan hukum atas tidak mau membayar pajaknya si subyek pajak. Walaupun unsur-unsur di dalam Kuasa Menjual tersebut sama dengan unsur-unsur yang ada pada Kuasa Mutlak, yaitu:

1. terdapat pemberian kuasa kepada seseorang;
2. disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu obyek atas tanah tertentu;

3. yang oleh si pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir dengan alasan apapun.

Akan tetapi, tidak serta merta Akta Kuasa Menjual dapat disamakan dengan Kuasa Mutlak. Unsur-unsur dari Kuasa Menjual yang diberikan memang mengandung unsur-unsur yang ada pada Kuasa Mutlak berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, dimana Instruksi Mendagri tersebut menyebutkan bahwa:

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh si 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.

Seperti telah diketahui bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) yang dibuat di hadapan Notaris merupakan tahap awal sebelum dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan dengan Akta Jual Beli (“AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”). Karena tujuan dari PPJB adalah untuk menciptakan jual beli, yang mana dalam PPJB dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta PPJB dan bukannya langsung membuat AJB. Hal itu disebabkan karena salah satu pihak dari pembeli dan penjual tersebut belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk tercapai AJB. Sedangkan pihak pembeli ataupun pihak penjual telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli dengan harga yang sudah dicantumkan di PPJB tersebut. Biasanya di dalam PPJB selalu diikuti dengan pemberian kuasa untuk menjual agar menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain jangan sampai pihak penjual mengalihkan obyek yang diperjanjikan kepada pihak lain selain pembeli/calon pembeli tersebut.

Pemberian Kuasa Menjual yang dibuat, haruslah bukan suatu pemberian Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan Hak Atas Tanah,

seharusnya dalam pemberian kuasa tersebut harus diperhatikan tentang apa saja yang dapat dilaksanakan dan apa saja yang tidak boleh dilaksanakan. Dimana seharusnya, di kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan dan tindakan pengalihan kepemilikannya hanya khusus kepada pihak kedua/pembeli itu sendiri, yang artinya pihak pembeli/calon pembeli tidak dapat serta merta mengalihkan kepada pihak lain tanpa harus dimiliki terlebih dahulu obyek tersebut oleh calon pembeli/pembeli/pihak kedua dari PPJB tersebut. Sehingga, potensi penerimaan pajak negara tidak di diselundupkan dengan cara-cara seperti itu.

Ketika pada saatnya akan dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Apabila Penggugat 1 karena sesuatu dan lain hal tidak dapat menghadap PPAT bersama dengan pembeli yaitu Tergugat 2. Maka, Tergugat 2 dapat bertindak selaku Penjual dihadapan PPAT, yaitu; selaku kuasa dari Penjual berdasarkan Akta Kuasa Menjual dan secara pribadi Tergugat 2 akan bertindak sebagai pembeli, atau dengan kata lain bahwa pihak pembeli dan penjual di dalam Akta Jual Beli tersebut adalah Tergugat 2 (calon pembeli/pembeli dari obyek tersebut). Sehingga, dalam hal ini penggunaan Akta Kuasa Menjual tidaklah bertentangan dengan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dimana pembuatan dari PPJB dibuat dalam essensinya sebagai suatu sarana perlindungan hukum bagi calon pembeli/pembeli dari obyek yang dijual.

BAB IV

PENUTUP

IV.1 Kesimpulan

1. Seperti yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya bahwa dikenalnya istilah Kuasa Mutlak karena didasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pada Instruksi Mendagri tersebut disebutkan;

“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”.

“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”.

Pada PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 ayat (1) huruf d disebutkan:

PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau”.

Telah jelas dan terang sekarang bahwa yang disebut Kuasa Mutlak berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia adalah suatu kuasa yang peruntukkannya untuk mengalihkan hak atas tanah, yang sudah pasti obyeknya adalah tanah. Selain obyeknya bukan tanah, maka tidak bisa disebut dengan Kuasa Mutlak.

Pada kasus pemberian kuasa dari pemegang saham PT. CTPI kepada PT. BKB, tidaklah dapat disebut Surat Kuasa yang diberikan itu, adalah:

Kuasa Mutlak, dikarenakan obyek dari pemberian kuasa tersebut bukan perpindahan hak atas tanah. Adapun, kuasa yang diberikan dari pemegang saham tersebut adalah; Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

KUHPer sendiri tidak mengenal adanya Kuasa Mutlak dan tidak mengatur tentang Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali (pada NBW di dalam Pasal 3: 74, mengatur adanya kuasa yang tidak dapat dicabut kembali (*onherroepelijke volmacht*)). Memang benar ada Pasal 1813 KUHPer yang menentukan sebab dari berakhirnya kuasa adalah; “dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa”.

2. Hubungan hukum perikatan dengan perwakilan, kuasa dan pemberian kuasa adalah, bahwa sebelum kita masuk dalam proses kepada perwakilan, kuasa dan pemberian kuasa, kita harus masuk terlebih dahulu kepada kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUHPer) dan kemudian dilanjutkan dengan syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPer). Ketika sudah terpenuhi semua syarat pada Pasal 1338 dan 1320 KUHPer, barulah kita dapat masuk ke dalam lembaga yang disebut perwakilan.

Sumber dari kebebasan berkontrak merupakan kebebasan individu sehingga yang merupakan dasar dari perbuatan tersebut adalah kepentingan individu itu sendiri. Dengan demikian dapat dipahami bahwa kebebasan individu memberikan suatu kebebasan berkontrak.

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian seperti yang tertera pada Pasal 1320 KUHPer. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Oleh sebab itu satu demi satu persyaratan dari syarat sahnya perjanjian harus dipenuhi, yaitu; apakah para pihak telah sepakat di dalam membuat

perjanjian itu?, apakah para pihak yang membuat perjanjian itu cakap untuk melakukan perbuatan hukum tersebut?, apakah suatu hal tertentu dimana menerangkan bahwa harus adanya obyek perjanjian yang jelas telah ada? dan, apakah suatu sebab yang halal dalam perjanjian tersebut telah terpenuhi sesuai dengan Pasal 1335 KUHPer yang menyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan” telah dipenuhi?.

Ketika syarat kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian telah dipenuhi, barulah kita masuk ke dalam lembaga perwakilannya, dan ketika sudah terpenuhi semua syarat-syarat yang ada pada lembaga perwakilan. Ketika itulah suatu perikatan menjadi kuat dan kokoh di hadapan hukum.

Dengan demikian jelaslah hubungan Perwakilan dengan Kuasa, dimana Perwakilan sebagai lembaganya, dan Kuasa sebagai bagian dari pemberian kuasa dan Pemberian Kuasa adalah perbuatan hukumnya, yaitu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Paral 1792 KUHPer). Cara penerapannya adalah Penerima Kuasa yang dapat berupa perorangan atau badan hukum sebagai Perwakilan/lembaganya, isi dari pemberian kuasa merupakan Kuasanya dan Pemberian Kuasa adalah perbuatan hukumnya.

1. Hubungan Kuasa dengan Perwakilan:

Perwakilan adalah lembaga. Perbuatan hukum yang nyata dari lembaga perwakilan adalah pemberian kuasa. Kuasa adalah bagian dari pemberian kuasa. Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa (*volmachtgever*) kepada orang lain, penerima kuasa (*gevolmachtigde*), yang untuk atas nama pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum.

2. Bagaimanakan kedudukan hukum dari Kuasa (dikaitkan dengan Pasal 1792 KUHPer) dan bagaimana cara penerapannya:

Pada pasal 1792 KUHPer disebutkan bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada

seorang yang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Pasal ini substansinya adalah sama dengan Pasal 3:60 lid (1) *Nieuw Burgelijk Wetboek Nederland* yang bila diterjemahkan menjadi; “Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa (*volmachtgever*) kepada orang lain, penerima kuasa (*gevolmachtigde*), untuk atas nama pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum”.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPer.

Sebenarnya “*last*” secara harfiah berarti “*beban*” dan kerancuan terjemahan, kita lihat diantaranya di dalam Pasal 1793 KUHPer yang menerjemahkan *Last* dengan “Kuasa” dan “(...) *Last kan worden gegeven en aangenomen (...)*” dengan “(...) Kuasa dapat diberikan dan diterima (...)”.

Pasal 7:414 lid (1) NBW telah mengubah definisi dari *lastgeving* menjadi:

“Pemberian kuasa adalah perjanjian pemberian perintah dimana pihak yang satu, penerima perintah, mengikatkan diri terhadap pihak lain, pemberi perintah, untuk atas biaya pemberi perintah melakukan satu atau lebih perbuatan hukum”.

Cara penerapannya, dari Pasal 1792 KUHPer tersebut dapat dilihat adanya unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu;

1. Perjanjian;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Untuk mengetahui bahwa kita sedang berhadapan dengan perjanjian adalah kita harus mengetahui unsur-unsur yang terdapat di dalam sebuah perjanjian, yaitu:

1. Adanya kata sepakat di antara dua pihak atau lebih;

2. Kata sepakat yang tercapai bergantung pada para pihak;
3. Kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum;
4. Akibat hukum untuk kepentingan yang satu atas beban pihak yang lain atau timbal balik;
5. Dengan mengindahkan persyaratan perundang-undangan.

Disamping telah dipenuhinya unsur perjanjian harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPer, yaitu;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang termuat pada Pasal 1320 KUHPer harus dipenuhi. Dengan lahirnya perjanjian maka timbul pula hak dan kewajiban para pihak, yang mana pada umumnya suatu pemberian kuasa adalah perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu pada penerima kuasa. Asal muasal dari pemberian kuasa adalah didasarkan pada hubungan persahabatan saja. Sehingga perbuatan itu dilakukan secara cuma-cuma yang artinya tanpa upah, kecuali diperjanjikan sebaliknya (sesuai yang termaksud pada Pasal 1794 KUHPer). Dengan diperjanjikan adanya upah, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Bila wewenang mewakili atau *volmacht* diberikan pula pada perjanjian pemberian kuasa, maka terjadilah suatu

perwakilan yang terjadi karena perjanjian atau *contractuele vertegenwoordiging*.⁷²

Kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa bertalian dengan adanya asas “*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*”, yang mempunyai arti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, sehingga pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak atau kewenangan yang dimilikinya.⁷³ Sehingga, perlu ditegaskan bahwa suatu kuasa bersifat privatif yang berarti, bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti bahwa pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Dimana **suatu kuasa adalah bukan peralihan hak.**

Dalam Kuasa Mutlak terdapat kepentingan Penerima Kuasa yang harus dilindungi, sebagai contoh dalam jual beli tanah secara lunas akan tetapi baru dilaksanakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena adanya syarat jual beli yang belum dipenuhi, maka PPJB tersebut akan diikuti dengan Kuasa. Kuasa ini bersifat mutlak karena tidak ada kepentingan pemberi kuasa tetapi yang ada kepentingan penerima kuasa. Dengan demikian Kuasa Mutlak itu tidak berdiri sendiri tetapi sebagai perjanjian turutan (*accessoir*) dan harus ada perjanjian utamanya

IV.2 Saran.

Pemberian Kuasa Menjual setelah dibuatnya PPJB, adalah benar. Akan tetapi, kuasa tersebut hanya untuk melindungi pihak calon pembeli/pembeli dari

⁷² C. Asser-A.S. Hartkamp, *op.cit.*, hal. 56.

⁷³ R. Feenstra, *Romeinsrechtelijke Grondslagen van het Nederlands Privaatrecht (Inleidende hoofdstukken)*, E. J. Brill/Universitaire Pers Leiden, 1990, hal. 50. Dikutip dari tulisan Dr. Herlien Budiono, S.H, pada Konggres Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta 2012.

pihak calon penjual/penjual, agar menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain; jangan sampai penjual mengalihkan obyek yang diperjanjikan kepada pihak lain selain calon pembeli/pembeli tersebut.

Disamping alasan diatas, dapatlah juga dibuatnya PPJB yang diikuti oleh Akta Kuasa Menjual, dikarenakan alasan bahwa; salah satu pihak dari pembeli dan penjual tersebut belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk tercapai AJB. Sedangkan pihak pembeli ataupun pihak penjual telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli dengan harga yang sudah dicantumkan di PPJB tersebut.

Jadi, yang disebut dengan Kuasa Mutlak adalah bukan proses tersebut diatas. Yang disebut Kuasa Mutlak pada dasarnya adalah untuk mencegah terjadinya penyelundupan hukum pertanahan, yang lebih spesifik dapat dijelaskan bahwa; awal mula dari keluarnya Instruksi Mendagri No. 14/1982 adalah dengan adanya Undang-Undang (UU) Nomor: 56/1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian jo. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 21, 30 dan 36 adalah untuk mencegah terjadinya penyelundupan hukum tentang kepemilikan hak atas tanah. Sehingga, penggunaan Istilah Kuasa Mutlak hanya dapat digunakan pada beberapa kondisi yang akan dijelaskan dibawah ini:

1. Khusus untuk UU Nomor 56/1960 telah mengatur batasan maksimal penguasaan tanah pertanian untuk orang perorangan dan orang-orang untuk satu keluarga. Maka dalam konteks untuk mengakali peraturan UU No. 56/1960 ini, bila ada orang perorangan yang menggunakan nama orang lain untuk menguasai Hak Atas Tanah diluar batas maksimal yang ditetapkan oleh peraturan UU Nomor 56/1960 ini, yang atas perbuatan hukum ini dibuatlah Kuasa Mutlak. Maka dalam konteks inilah Istilah Kuasa Mutlak dapat digunakan;
2. Khusus untuk Pasal 21 UUPA mengatur tentang Hak Milik yang hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai Hak Milik (kecuali orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan-tanpa-wasiat

atau percampuran harta karena perkawinan). Jadi, bila orang asing membeli Hak Atas Tanah di Indonesia dengan menggunakan nama orang Indonesia dan atas perbuatan hukum tersebut dibuatlah Kuasa Mutlak. Maka dalam konteks perbuatan hukum inilah dikenal dengan istilah Kuasa Mutlak;

3. Khusus untuk Pasal 30 UUPA yang mengatur tentang Hak Guna Usaha atas tanah, dimana hanya warganegara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia saja, yang dapat mempunyai Hak Guna Usaha. Bila ada penyelewengan/penyelundupan hukum untuk mengakali penguasaan atas hak tersebut, dengan menggunakan suatu Surat Kuasa. Maka dalam konteks inilah istilah Kuasa Mutlak dapat dipergunakan;
4. Pasal 36 UUPA yang mengatur tentang Hak Guna Bangunan atas tanah, dimana hanya warganegara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia saja, yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan. Bila ada penyelewengan/penyelundupan hukum untuk mengakali penguasaan atas hak tersebut, dengan menggunakan suatu Surat Kuasa. Maka dalam konteks inilah istilah Kuasa Mutlak dapat dipergunakan.

DAFTAR REFERENSI

A. Buku

- Campbel, Henry Black. *Black's Law Dictionary*. 8th ed. St. Paul Minnesota: West Publishing, 2004.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Cet. Ke-1. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- _____. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-2. Bandung: Alumni, 1986.
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Cet. IV. Jawa Timur : Bayumedia Publishing, 2008.
- Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005.
- Mamudji, Sri, et al. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Setiawan, Rachmad. *Hukum Perwakilan dan Kuasa: Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*. Cet. I. Jakarta: Tatanusa, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press, 2007.
- _____ dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Sjahdeni, Sutan Remy. *Hukum Kepailitan*. Jakarta: Grafiti, 2010.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. XXIV. Jakarta: Intermasa, 2004.
- _____. *Hukum Perikatan*. Cet. XXI. Jakarta: Intermasa, 2005.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Cet. X. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, ed., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2001.

Widjaya, I. G. Rai. *Hukum Perusahaan Perseroan Terbatas*. Jakarta: Megapoin, 2002.

B. Artikel, Jurnal dan Karya Ilmiah

Budiono, Herlien. "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa." Makalah disampaikan pada Kongres XXI Ikatan Notaris Indonesia, Yogyakarta, 26 Januari 2012.

Kesatuan Sikap dan Pendapat dalam Menjalankan Tugas Sebagai Notaris, Buku kenang-kenangan Kongres Ikatan Notaris Indonesia XIII, Bandung 29-31 Oktober 1987.

Ikatan Notaris Indonesia, "Beberapa Permasalahan Hukum dan Kesatuan Sikap yang Telah Diputuskan Dalam Kongres INI XIV di Denpasar dan Kongres INI XV di Jakarta." *Media Notariat* Nomor 43 (April 1999), hal. 86-93.

Latumeten, Pieter. "Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya." Makalah disampaikan pada Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 28 Januari 2009.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta: Pradnya Paramita, 1983.

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 Penetapan Luas Tanah Pertanian UU No. 56 Tahun 1960, LN. No. 174 Tahun 1960.

Indonesia. Undang-undang Tentang Rumah Susun, UU No. 16 Tahun 1985, LN. No. 75 Tahun 1985, TLN. No. 3317.

Indonesia. Undang-undang Tentang Jaminan Fidusia, UU No. 42 Tahun 1999, LN. No. 168 Tahun 1999, TLN. No. 3889.

Indonesia. Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Terkait Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN. No. 42 Tahun 1996, TLN. No. 3632.

Indonesia. Undang-undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004.

Indonesia. Undang-Undang Tentang Perseroan Terbatas, No. 40 Tahun 2007, LN No. 106 Tahun 2007, TLN No. 4756.

Indonesia. Undang-undang Tentang Perseroan Terbatas, No. 1 Tahun 1995, LN. No. 13 Tahun 1995, TLN. No. 3587.

Indonesia. Undang-undang Tentang Perkawinan, UU No. 1 Tahun 1974, LN. No. 1 Tahun 1974, TLN. No. 3019.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 7 Tahun 1997, TLN. 3372.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 Tahun 1998, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN. 3696.

Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, PP No. 9 Tahun 1975, LN. No. 12 Tahun 1975.

Indonesia. Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, Nomor 14 Tahun 1982.

Indonesia. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Internet

BPPN. http://id.wikipedia.org/wiki/Badan_Penyehatan_Perbankan_Nasional. Di akses pada tanggal 5 Maret 2012.

Sisminbakum. file: <file:///E:/patrialis%20-rups-tutut-memang-diblokir.htm>, (berita satu.com). di akses pada tanggal 21 februari 2012.

E. Putusan

Putusan perkara perdata No. 10/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST.

Putusan perkara perdata No. 261/PDT.G/2005/PN.CBN.