

# TESIS

## TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS PPAT WILAYAH HUKUM KOTA PEKANBARU

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Hukum (M.H.)



Dibuat Oleh

**BONNY NOFRIZA**  
NPM 151020221

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2019**

## SURAT PERNYATAAN

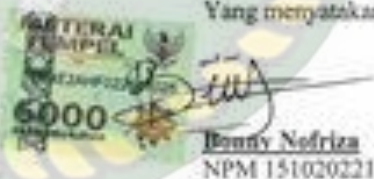
Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Bonny Nofriza  
NPM : 15 1020 221  
Program Studi : Magister (S2) Ilmu Hukum  
Tempat/ Tanggal Lahir : Selat Panjang, 15 November 1988  
Alamat Rumah : Jl. Nenas Perumahan Arengka Lestari Blok A No. 26  
Arengka - Pekanbaru  
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Kebutuhan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris Ppat Wilayah Hukum Kota Pekanbaru

Dengan ini menyatakan Tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri, dan tidak dibuatkan oleh orang lain, serta sepengetahuan saya Tesis ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari Tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontoh Tesis/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka gelar Magister Hukum (MH) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 16 November 2019

Yang menyatakan

  
Bonny Nofriza  
NPM 151020221



PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
**PERPUSTAKAAN**

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau  
Marpoyan, Pekanbaru, Riau

**SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT**

Nomor: 289/A-UIR/5-PSTK/PPs/2019

Perpustakaan Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : BONNY NOFRIZA  
NPM : 151020221  
Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 29 November 2019 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

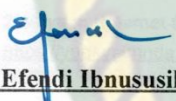
Surat keterangan ini digunakan untuk syarat ujian tesis dan pengurusan surat keterangan bebas pustaka.

Mengetahui

Pekanbaru, 3 Desember 2019

Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

Staf Perpustakaan

  
Dr. H. Efendi Ibnu Susilo, S.H., M.H

  
Sumardiono, S.IP



Lampiran:

- *Turnitin Originality Report*



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU

## PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28284Riau  
Telp. (+62)(761) 67417-7947726 Fax (+62)(761) 67417

### HALAMAN PROSES BIMBINGAN

Telah dilaksanakan bimbingan Tesis terhadap :

Nama : Bonny Nofriza  
NPM : 151020221  
Bidang kajian Utama : Hukum Bisnis  
Pembimbing I : Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D  
Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H  
Judul : Tinjauan Yuridis Kodifikasi Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru

Dengan rincian sebagai berikut :

No.	Tanggal	Berita Acara Bimbingan	PARAF	
			Pembim bing II	Pembim bing I
1.	15/08/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>Lengkapi tesis dengan:<ol style="list-style-type: none"><li>Abstrak</li><li>Kata Pengantar</li><li>Daftar Isi</li></ol></li></ul>	4	
2.	28/08/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>Perbaiki :<ul style="list-style-type: none"><li>Abstrak</li><li>Metode penelitian</li><li>Responden agar diperhatikan</li><li>Bab II kutipan harus jelas</li><li>Sistematika penulisan</li></ul></li></ul>	4	
3.	13/09/2019	<ul style="list-style-type: none"><li>Perbaiki :<ul style="list-style-type: none"><li>Bab III</li><li>Lampirkan daftar wawancara</li><li>Populasi dibuat dalam tabel</li><li>Sumber kutipan di Bab III dipertegas</li></ul></li></ul>	4	

4.	25/09/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perbaiki :</li> <li>- Bab III kembali, masukkan teorinya</li> <li>- Tambahkan jurnal dan literatur</li> <li>- Kesimpulan</li> <li>- Saran</li> </ul>	y	
5.	11/10/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perbaiki :</li> <li>- Saran</li> <li>- ACC dapat diteruskan ke Pembimbing 1</li> </ul>	y	
6.	20/10/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perbaiki :</li> <li>- Kata Pengantar</li> <li>- Judul Cover</li> <li>- Buat halaman persembahan</li> <li>- Populasinya</li> <li>- Analisis datanya</li> </ul>		2/1
7.	29/10/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perbaiki :</li> <li>- Perhatikan tata cara penulisan</li> <li>- Perbaiki abstrak buat kata kunci</li> <li>- Bab II sumber pengutipan</li> <li>- Sajikan data berupa wawancara</li> </ul>		2/1
8.	07/11/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Perbaiki :</li> <li>- Bab III, hasil wawancara terlebih dahulu berubah dilakukan analisis</li> <li>- Abstrak</li> <li>- Lampirkan daftar wawancara</li> </ul>		2/1
9.	09/11/2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ACC dapat diperbanyak dan di ujikan</li> </ul>		2/1

Pekanbaru, November 2019

Mengetahui :  
 Direktur Program Pascasarjana  
 Universitas Islam Riau

Dr. Ir. Saiful Bahri, M.Ec



**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**PROGRAM PASCASARJANA**

Jalan Kaharudin Negeri No. 111 Pekanbaru 28144 Riau  
Telp. (081) 76106741-7041726 Fax. (081) 76106741

**TESIS**

**TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS PPAT WILAYAH  
HUKUM KOTA PEKANBARU**

NAMA : BONNY NOFRIZA  
NOMOR MAHASISWA : 151020221  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

ZULHERMAN IDRIS, S.H., M.H., Ph.D.

Tanggal : 09 November 2019

Pembimbing II

Dr. SURIZKI FEBRIANTO, S.H., M.H.

Tanggal : 11 Oktober 2019

Mengetahui :

Ketua Program Studi

Dr. H. EEFENDI BENUSUSILO, S.H., M.H.

# TESIS

## TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS PPAT WILAYAH HUKUM KOTA PEKANBARU

NAMA : BONNY NOFRIZA  
NOMOR MAHASISWA : 151020221  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS


Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal Desember 2019  
Dan Dinyatakan LULUS

### TIM PENGUJI

Ketua

  
Dr. SURIZKI FEBRIANTO., S.H., M.H

Sekretaris

  
Dr. ARYO ARBAR., S.H., M.H

Anggota

  
Dr. ADMIRAL., S.H., M.H

Mengetahui :  
Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Islam Riau

  
Dr. Ir. SAIPUL BAHRI., M.Ec



# UNIVERSITAS ISLAM RIAU PROGRAM PASCASARJANA

Jalan Kaharuddin Nasution No. 113 Pekanbaru 28281 Riau  
Telp. (+62) (761) 67-1717 - 70-17726 Fax. (+62) (761) 67-1717

## SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU NOMOR : 078/KPTS/PPS-UIR/2020 TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN TESIS MAHASISWA PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang : 1. Bahwa untuk menyelesaikan studi pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau, dilaksanakan ujian tesis sebagai tugas akhir.  
2. Bahwa nama – nama yang tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi persyaratan untuk ditetapkan sebagai Tim Penguji Tesis.
- Mengingat : 1. Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi  
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia  
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen  
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan  
5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan  
6. Peraturan Menteri Pendidikan dan kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi  
7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018  
8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau

### MEMUTUSKAN

- Menetapkan : 1. Mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau yang namanya tersebut di bawah ini :
- N a m a : BONNY NOFRIZA  
No. Mahasiswa : 151020221  
Bidang Kajian Utama : HUKUM BISNIS  
Judul Tesis : "TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS PPAT WILAYAH HUKUM KOTA PEKANBARU"

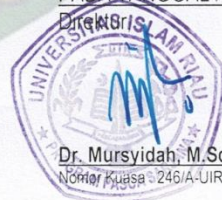
telah memenuhi syarat untuk mengikuti ujian tesis dengan Tim Penguji terdiri dari :

No.	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1.	Dr. Zulherman Idris, S.H., M.H	Lektor Kepala	Ketua Tim Penguji
2.	Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H	Lektor	Sekretaris Tim Penguji
3.	Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL	Guru Besar	Anggota Tim Penguji
4.	Dr. Admiral, S.H., M.H	Lektor	Anggota Tim Penguji

2. Laporan Hasil Ujian serta berita acara disampaikan kepada Direktur Program Pascasarjana.  
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan, apabila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

**KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

DITETAPKAN DI : PEKANBARU  
PADA TANGGAL : 15 Februari 2020



Dr. Mursyidah, M.Sc  
Nomor Kuasa : 246/IA-UIR/5-PPS/2020

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru.
2. Yth. Sdr. Ketua Program Studi Ilmu PPS
3. Pertinggal D:\SK\_PENGUJI\_UJIAN\_TESIS.doc\_Lin



## ABSTRAK

Peralihan hak, dimana perkara tersebut sudah menjelaskan bahwa sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dikarenakan adanya kuasa mutlak dari yang punya tanah yaitu Tergugat kepada Turut Tergugat untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Sehingga dengan adanya kuasa mutlak dari yang empunya tanah maka tanah tersebut dibuatkan kuasanya dihadapan notaris, untuk dijual kepada pihak lain. Namun setelah beberapa waktu yang lama, tanah tersebut pun diambil alih oleh sipenerima kuasa, dengan mengambil alih seluruh tanah tersebut.

Berdasarkan latar belakang di atas maka masalah yang akan dijawab dalam penelitian Tesis ini yang pertama tentang kedudukan hukum kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah oleh notaris ppat wilayah hukum kota pekanbaru dalam perkara nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR dan penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Jenis penelitian ini adalah Hukumi Normatifi Empiris, yang berarti penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris/ sosiologis. Sedangkan jika dilihat dari sifatnya maka penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menjelaskan dalam bentuk kalimat yang jelas dan rinci.

Kedudukan Hukum Kuasa Mutlak dalam peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris PPAT di wilayah hukum Kota Pekanbaru Dalam Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR bahwa kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan juga memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Namun kuasa mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah ataupun jual beli tanah yang bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak sedangkan Penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bahwa sejak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, maka Penggunaan surat kuasa mutlak untuk menjual hak atas tanah sudah dilarang melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982. Adanya surat kuasa mutlak ini rupanya digunakan sebagai dasar pemindahan hak-hak atas tanah yang seharusnya melekat pada pemegang hak menjadi beralih kepada penerima kuasa mutlak tersebut dengan tidak dapat ditarik kembali. Dengan demikian alasan penarikan kembali oleh pemberi kuasa dengan cara apapun, ataupun bilamana pemberi kuasa meninggal, tidak dapat mengakhiri pemberian kuasa tersebut. Lebih aneh lagi apabila si penerima kuasanya sendiri yang kemudian meninggal dunia dan tidak lagi dapat menjalankan kuasa-kuasa yang diberikan kepadanya.

Kata kunci : Kuasa-Mutlak-Peralihan-Hak Atas Tanah

## ABSTRACT

*Transfer of rights, where the case has explained that there has been a transfer of rights over land, due to the absolute power of ownership of the land, namely the Defendant to the Defendant to sell the land to another party. So with the absolute power of the owner of the land, the land is made before a notary public, to be sold to other parties. But after a long time, the land was taken over by the power recipient, by taking over the entire land.*

*Based on the above background, the problem that will be answered in this first thesis research is about the position of the absolute power of attorney in the transfer of land rights by the notary ppat kota legal area in the city of case number 83 / Pdt.G / 2013 / PN.PBR and deviations that happened to the Absolute Authority after the issuance of the Minister of Home Affairs Instruction Number 14 of 1982.*

*This type of research is Empirical Normative Law, which means the merging of normative legal approaches with the addition of various empirical / sociological elements. Meanwhile, if seen from its nature, this research is descriptive in nature, research that explains in clear and detailed sentence form.*

*Legal Position of Absolute Power of attorney in the transfer of Land Rights by Notary PPAT in the legal area of Pekanbaru City in Case Number 83 / Pdt.G / 2013 / PN.PBR that based on the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 states that absolute power is the power contained therein the element cannot be withdrawn by the power of attorney and also gives the authority to the power of attorney to control and use his land and perform all legal actions which according to the law can be carried out by the right holder. However, this absolute power of attorney is prohibited from being used in the process of transferring rights to land or buying and selling land which aims to avoid misuse of laws governing the granting of power by carrying out the transfer of land rights in disguise using the form of absolute power while deviations that occur on the Absolute Proxy after the issuance of a Ministerial Instruction In the Republic of Indonesia Number 14 of 1982 that since the issuance of the Minister of Home Affairs Instruction Number 14 of 1982 concerning the Prohibition of the Use of Absolute Power as a Transfer of Land Rights, the use of an absolute power of attorney to sell land rights has been prohibited through the Minister of Home Affairs Instruction No. 14/1982. The existence of this absolute power of attorney seems to be used as a basis for the transfer of rights to land that should be attached to the right holder to be irrevocably transferred to the recipient of the absolute power of attorney. Therefore the reason for withdrawal by the power of attorney in any way, or if the power of attorney dies, cannot end the granting of the power of attorney. Stranger still if the recipient of his own power later dies and can no longer exercise the powers given to him*

*Key words: Power-Absolute-Transfer-Land Rights*

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbilalamin, Segenap rasa syukur tak terhingga penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-nya kepada seluruh umat manusia termasuk kepada penulis hingga mampu menyelesaikan Tesis ini sesuai dengan waktu yang telah di rencanakan. Shalawat dan salam *Allahuma shalli ala sayyidina Muhammad wa ala alihi sayyidina Muhammad*, kepada Rasulullah SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru.”**

Penulisan ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Magister Hukum di Pascasarjana Universitas Islam Riau. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu maka dalam kesempatan ini penulis hendak menyampaikan ucapan terima kasih tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi., S.H.,MCL selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu di Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr. Ir. Saipul Bahri, M.Ec., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu dalam Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. H. Efendi Ibnu Susilo., S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Islam Riau;

4. Bapak Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D selaku Dosen Pascasarjana Universitas Islam Riau dan selaku Dosen pembimbing I yang telah menyempatkan dan meluangkan waktu, tenaga dan pikiran kepada penulis dalam bimbingan tesis ini, serta sebagai penguji dan memberikan saran yang membangun terhadap penulisan tesis ini;
5. Bapak Dr. Surizki Febrianto., S.H., M.H., selaku Dosen Pascasarjana Universitas Islam Riau dan selaku Dosen pembimbing II yang telah menyempatkan waktu, tenaga dan pikiran kepada penulis dalam bimbingan tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Pasca Sarjana Universitas Islam Riau yang telah memberikan pengetahuan dan pengalamannya yang sangat berharga kepada penulis, semoga jasa dari Bapak dan Ibu dosen dibalaskan oleh Allah SWT;
7. Seluruh teman – teman Pascasarjana Magister Hukum Kelas Hukum Bisnis yang telah memberikan motivasi dan nasehat untuk menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari dalam penulisan Tesis ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang berguna untuk perbaikan dan kesempurnaan penulisannya. Akhir kata, semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin

Pekanbaru, November 2019

**Bonny Nofriza**  
NPM 15 1020 221

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PROSES BIMBINGAN TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	v
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKKAN PEMBIMBING I dan II.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN HASIL UJIAN TESIS.....	vii
ABSTRAK.....	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR SINGKATAN.....	xiv
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Masalah Pokok.....	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	12
D. Kerangka Teori.....	13
E. Konsep Operasional.....	30
F. Metode Penelitian.....	32
<b>BAB II : TINJAUAN UMUM</b>	
A Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pada Umumnya.....	36
1. Pengertian.....	36
2. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	40
3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	47
4. Berakhirnya Perjanjian.....	56
5. Pembayaran.....	57

B.	Perjanjian Pemberian Kuasa dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	58
1.	Pengertian Pemberian Kuasa.....	58
2.	Jenis Pemberian Kuasa.....	60
3.	Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa.....	63
4.	Berakhirnya Pemberian Kuasa.....	66
5.	Perjanjian Peningkatan Jual Beli.....	69
C.	Tinjauan Tentang Notaris.....	89
1.	Pengertian Notaris.....	89
2.	Kewenangan Notaris.....	91
3.	Larangan Notaris.....	93
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>		
A.	Kedudukan Hukum Kuasa Mutlak dalam peralihani Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru Dalam Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR.....	99
B.	Penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.....	121
<b>BAB IV PENUTUP</b>		
A.	Kesimpulan.....	153
B.	Saran.....	154
DAFTAR PUSTAKA.....		156
LAMPIRAN.....		160

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan Tanah juga sebagai salah satu investasi masa kini yang dipilih oleh masyarakat karena meningkatnya kebutuhan papan bagi masyarakat sehingga harga tanahpun meningkat tiap tahunnya. Suatu peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum seperti melalui jual beli harus didaftarkan yang dibuktikan dengan akta PPAT.<sup>1</sup>

Akta PPAT tersebut merupakan bukti telah terjadi peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum melalui jual beli dan salah satu syarat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pembeli tanah biasanya mengharapkan adanya jaminan kepastian hukum, maka ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah harus jelas serta dalam jual beli haruslah ada jaminan kepastian hukum yang melindungi pembeli apabila penjual wanprestasi. Pasal 19 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”, maka jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah diperoleh dengan cara

---

<sup>1</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008, hal. 2

mendaftarkan tanah pada instansi terkait yaitu Kantor Pertanahan setempat<sup>2</sup>. Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan, dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan manfaat tanah.<sup>3</sup>

Pengalihan hak atas tanah karena jual beli seharusnya dilakukan di hadapan PPAT dengan membuat akta jual beli sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah namun dalam kehidupan masyarakat seperti di Kota Pekanbaru terdapat praktek jual beli tanah yang akta jual belinya berdasarkan kuasa menjual yang terdapat pada Akta Pengikatan Jual Beli (PJB). Hal tersebut terjadi karena pada saat melakukan transaksi jual beli, obyek jual beli yang berupa tanah masih menjadi obyek Hak Tanggungan sehingga belum dapat dibuat akta jual belinya oleh PPAT. Jual beli ini hanya didasari rasa saling percaya antara penjual yang dalam hal ini juga sebagai debitur dengan pembeli karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli masih berada pada kreditur sebagai jaminan atas utang debitur.

Penjual dan pembeli datang ke Notaris A untuk dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) guna mengantisipasi adanya wanprestasi diantara mereka. Notaris A kemudian juga membuatkan Surat Kuasa Menjual guna kelanjutan proses jual beli

---

<sup>2</sup> Achmad Rubaei, *Hukum Pengadaan Tanah (untuk kepentingan umum)*, Malang, Bayumedia, 2007, hal. 1

<sup>3</sup>Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 5



tersebut. Pembuatan akta PJB bertujuan untuk melindungi sementara para pihak dari adanya wanprestasi dan kuasa bertujuan untuk kepentingan pembeli melanjutkan proses jual beli. Pembeli dapat dirugikan karena yang berhak melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Apabila nama pembeli belum tercantum dalam sertipikat meskipun secara nyata (*de facto*) sudah menguasai tanah tersebut tetapi secara hukum (*de jure*) belum memenuhi ketentuan yang berlaku dan pembeli tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku. Jual beli dapat dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan karena tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya, apabila dilakukan pendaftaran tanah pun tidak akan sah karena dasar pendaftaran tanah adalah akta yang dibuat oleh PPAT sedangkan dalam hal ini jual beli belum dibuatkan akta jual belinya, hanya didasari dengan akta Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat oleh Notaris.<sup>4</sup>

Dalam prakteknya, Notaris biasanya membuat Akta PJB yang didalamnya memuat kuasa atau Notaris juga terkadang tidak hanya membuat akta PJB saja, namun Notaris juga membuat akta Kuasa Menjualnya yang dibuat terpisah (berdiri sendiri). Pembeli dengan adanya kuasa menjual dikemudian hari dapat menjual kepada pihak ketiga tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada diri pembeli sendiri (balik nama keatas nama pembeli selanjutnya). Pemberian kuasa tersebut dipandang merugikan bagi pemberi kuasa karena tidak sedikit penerima kuasa yang menyalahgunakan kuasa tersebut untuk kepentingan pribadinya.

---

<sup>4</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hal. 359-360.

Tujuan pembuatan kuasa ini bagi penerima kuasa yaitu untuk memudahkan menjual tanah tersebut pada pihak ketiga tanpa membutuhkan persetujuan lagi dari pemberi kuasa yang namanya tercantum dalam sertifikat, serta mengurangi beban pajak yang harus dibayarkannya apabila mengikuti prosedur jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini biasanya dilakukan oleh makelar (broker) selaku penerima kuasa.

Kasus peralihan hak atas tanah sudah pernah terjadi, dan merugikan korban (pemilik tanah asli) yang tertuang dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR. Dalam perkara tersebut menjelaskan bahwa Penggugat I (Peny) dan Penggugat II (Mery Gunarti) dulunya memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Pekanbaru, yang dulunya masuk kedalam Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, dan saat ini menjadi bagian dari Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Adapun tanah tersebut yaitu :

1. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.331/Tangkerang, seluas 4.675 M2. Adapun tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.331/ Tangkerang ini, Penggugat I membelinya dari seseorang yang bernama Heri Tanto berdasarkan Akta Jula Beli No.:370/57/B.Raya/1992 tanggal 01 Agustus 1992.
2. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.332/Tangkerang, seluas 5.000 M2. Adapun tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.332/Tangkerang, Penggugat I membelinya dari seseorang yang bernama R. Supangat Prawiromiharjo berdasarkan Akta Jual beli No. 371/58/B.Raya/1992 tanggal

01 Agustus 1992.<sup>5</sup>

Penggugat I membeli kedua bidang tanah tersebut adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, di mana dilakukan pengecekan sertipikat (*checking*) dilakukan oleh Turut Tergugat (BPN Kota Pekanbaru) dan pada waktu itu tidak ada masalah apapun, jual beli dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, yaitu Tajib Rahardjo, dan tidak tersangkut sengketa dengan pihak manapun dan pagar batas kedua bidang tanah tersebut sangat jelas serta di atas tanah tersebut ada tanaman-tanaman menghasilkan seperti Rambutan sebagai bukti bahwa kedua bidang tanah tersebut memang selama ini dikuasai oleh pemiliknya, yaitu orang yang menjual kepada Penggugat I, selain itu juga dilakukan pengukuran ulang oleh petugas Turut Tergugat dengan disaksikan oleh kedua belah pihak dan pegawai Kantor Notaris/PPAT, Tajib Rahardjo.<sup>6</sup>

Penggugat I, selama menguasai kedua bidang tanah tersebut tidak ada gangguan atau keberatan dari pihak lain dan tidak pernah tersangkut suatu perkara, baik di luar maupun di dalam pengadilan, hingga pada tanggal 4 September 1996 datang Direktur Utama Tergugat (PT. Suriatama Sena Kencana), yaitu Budiman Maslan melalui Sdr. Ng Bie Tiong meminta agar kedua bidang tanah tersebut dijual kepadanya dan tanpa ada niat jahat apapun Penggugat I bersama Penggugat II selaku suaminya berunding dengan Direktur Utama Tergugat tentang jual beli kedua bidang tanah tersebut dan tercapai kata sepakat sehingga dijuallah kedua bidang tanah para Penggugat tersebut kepada Tergugat<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.1

<sup>6</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.2

<sup>7</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.3

Jual beli kedua bidang tanah antara Penggugat I dan Penggugat II selaku suami dengan Tergugat dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku, yaitu dilakukan pengecekan sertifikat (*checking*) dan dilakukan pengukuran ulang oleh Turut Tergugat dengan disaksikan oleh kedua belah pihak dan pegawai Notaris/PPAT yang bernama Budi Sugiarto, pelaksanaan jual belinya dilaksanakan di hadapan Notaris/PPAT, yaitu Franciskus Djunardi, dan berdasarkan hasil pengecekan sertifikat yang dilakukan Turut Tergugat, kedua bidang tanah tersebut bersih dalam arti sertifikatnya benar, dan tidak dalam status jaminan hutang, tidak dalam penyitaan serta tidak sersangkut dalam sengketa apapun, sehingga jual beli kedua bidang tanah tersebut dapat dilaksanakan di hadapan Franciskus Djunardi, selaku Notaris/PPAT di Pekanbaru, dan setelah jual beli kedua bidang tanah tersebut dilakukan, maka kedua bidang tanah tersebut beralih haknya dari para Penggugat kepada Tergugat dan dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat dan kedua sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh Turut Tergugat sudah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat pada tanggal 20 Januari 1997 dan pada tanggal 24 Januari 1997 kedua sertifikat tersebut sudah diserahkan oleh Notaris/PPAT Franciskus Djoenardi, kepada Aldes Maryono sebagai Direktur Tergugat.<sup>8</sup>

Tergugat menyuruh orang untuk menjaga dan mengurus kedua bidang tanah tersebut, yaitu Sdr. Mhd. Rawi Batubara sesuai dengan surat pernyataan tanggal 19 Januari 1998 yang didaftarkan dengan No. 339/GM/1998 pada Notaris Franciskus Djoenardi.

---

<sup>8</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.4

Namun setelah berselang kurang lebih 11 (sebelas) tahun atau tepatnya pada tanggal 21 Juni 2007, tiba-tiba Tergugat menggugat para Penggugat untuk menuntut ganti rugi dengan alasan bahwa kedua bidang tanah yang telah dijual oleh Para Penggugat kepada Tergugat tersebut di atas bersengketa dengan pihak lain dan akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru, bahkan Tergugat menuduh bahwa pada saat kedua bidang tanah tersebut dijual kepada Tergugat, Para Penggugat mengetahui bahwa kedua bidang tanah tersebut sedang bersengketa dengan pihak lain, yaitu Drs. ST. Balia dan kemudian Para Penggugat mencoba mencari tahu apa sesungguhnya yang terjadi, dan setelah Para Penggugat telusuri ternyata ada sengketa perdata tentang tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru antara Drs. ST. Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo dan kawan-kawan, yaitu sengketa perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Register Perkara No.58/PDT/ G/1994/PN.Pbr. dan perkara tersebut sudah diputus dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan putusan Mahkamah Agung R.I. No.3194K/Pdt/1996 yang dimenangkan oleh Drs. ST. Balia sehingga R. Supangat Prawiromiharjo dihukum untuk menyerahkan tanah kepada Drs. ST. Balia dan kemudian Tergugat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara Drs. ST. Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo tersebut.<sup>9</sup>

Perkara perlawanan No.16/PDT/PL/2006/PN.Pbr., yang diajukan Tergugat ditolak dan perlawanan tersebut dikuatkan dalam tingkat banding dengan putusan banding No.12/PDT/2007/PTR. tanggal 14 Februari 2007 dan Tergugat sebagai

---

<sup>9</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.5

Pelawan tidak mengajukan kasasi.

Para Penggugat melihat tindakan Tergugat mengajukan perlawanan tersebut sangat gegabah dan keliru, karena sebagaimana termuat dalam uraian perlawanan yang diajukan Tergugat terhadap eksekusi yang dimohonkan Drs. ST. Balia, yaitu perlawanan No.16/PDT/ PL/2006/PN.Pbr., disebutkan sendiri oleh Tergugat sebagai Pelawan bahwa “pada tanggal 19 Januari 2006 akan dilaksanakan surat penetapan (maksudnya penetapan eksekusi No.:01/Pdt/Eks-Pts/2000/ PN.Pbr.) tersebut, akan tertapi ternyata ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan “dan tanah yang digugat oleh Drs. ST. Balia terhadap R. Supangat Prawiromiharjo dalam perkara No.58/PDT/G/1994/ PN.Pbr. tersebut sebenarnya adalah bukan tanah R. Supangat Prawiromiharjo yang dijual kepada Penggugat I, melainkan tanah lain yang masih bersempadan dengan tanah SHGM No.331/ Tangkerang.<sup>10</sup>

Maka dari itu melihat adanya tanah dengan Hak Guna Bangunan No.332/Tangkerang yang dijual kepada Penggugat I bukan tanah yang disengketakan oleh Drs. ST. Balia terhadap R. Supangat Prawiromiharjo dan selain itu dalam perkara tersebut Heri Tanto tidak pernah ikut digugat sebagai pihak berperkara, dengan demikian tanah yang dijual Heri Tanto kepada Penggugat I juga tidak termasuk dalam sengketa dalam perkara antara ST. Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo dan sama sekali tidak bersengketa dengan siapapun dan sehingga dengan demikian sebenarnya tanah ex. Heri Tanto (HGB No.331/Tangkerang) dan tanah ex. R. Supangat Prawiromiharjo (HGB

---

<sup>10</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal. 6

No.332/Tangkerang) yang selanjutnya Para Penggugat jual kepada Tergugat, tidaklah bersengketa dengan siapapun.

Tergugat mengetahui bahwa adanya penundaan eksekusi karena tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Drs. Sutan Balia tidak jelas letak dan batas-batasnya dan belum tentu tanah SHGB No.331/Tangkerang dan SHGB No.331/Tangkerang termasuk tanah yang akan dieksekusi, akan tetapi tanpa konfirmasi terlebih dahulu dengan Para Penggugat, Tergugat sudah langsung mengajukan perlawanan dan oleh karena persidangannya hanya melihat bukti-bukti diatas kertas maka terjadi suatu gambaran yang keliru di mana seolah-olah karena tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Drs. Sutan Balia adalah tanah R. Supangat Prawiromiharjo, di mana tanah SHGB No. 332/Tangkerang berasal dari R. Supangat Prawiromiharjo, maka menurut Tergugat bahwa SHGB No. 332/Tangkerang yang dijual oleh Para Penggugat masih dalam proses perkara antara Drs. Sutan Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo, padahal tanah yang disengketakan oleh Drs. Sutan Balia adalah tanah R. Supangat Prawiromiharjo yang lain yang bersempadan dengan SHGB No.331/Tangkerang, sebab seandainya tanah SHGB No.331/Tangkerang dan 332/Tangkerang masuk sebagai tanah yang digugat Drs. Sutan Balia, tentunya yang digugat bukan R. Supangat Prawiromiharjo lagi, melainkan Para Penggugat, karena gugatan Drs. Sutan Balia dalam perkara No.58/Pdt.G/1994/PN.Pbr. diajukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 17 september 1994 dan pada saat itu tanah SHGB No.331/Tangkerang dan No.332/Tangkerang sudah menjadi milik dan secara fisik sudah dikuasi Penggugat-Penggugat mulai tanggal 1 Agustus 1992 sesuai dengan

Akta Jual Beli kedua bidang tanah tersebut.<sup>11</sup>

Bahwa sampai sekarang kedua bidang tanah tersebut masih utuh dan tidak pernah dieksekusi, hal ini terbukti dari hal-hal sebagai berikut :

1. Kedua bidang tanah tersebut sampai saat ini masih dikuasai Tergugat dengan dijaga/diurus seseorang yang bernama Mhd. Rawi Batubara, yaitu sesuai dengan Surat Pernyataan Mhd Rawi Batubara tertanggal 19 Januari 1998 ;
2. Bahwa Mhd Rawi Batubara pada tanggal 13 Mei 2008 pernah mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tergugat dan Penggugat I serta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan alasan tanah yang dikuasainya selama itu adalah tanah miliknya yang diperoleh hibah dari H. Supangat Prawiromiharjo dan gugatan Mhd Rawi Batubara ditolak dan kedua bidang tanah tersebut dinyatakan sah milik Tergugat, yaitu sesuai dengan putusan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.42/PDT/G/2008/PN.Pbr. tanggal 27 Mei 2009 yang dikuatkan oleh putusan banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.100/Pdt/2009/PT.Pbr. tanggal 20 November 2009 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I No.1644K/Pdt/2010 dan dengan demikian sebenarnya sampai saat ini kedua bidang tanah tersebut masih sah milik Tergugat karena gugatan Mhd. Rawi Batubara, terhadap Tergugat ditolak dan putusanya telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Namun yang menjadi pertanyaan adalah kenapa Tergugat menggugat Para

---

<sup>11</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.7



Penggugat dan menuntut ganti rugi, baik ganti rugi harga tanah yang nilainya dihargai pada saat diajukanya gugatan, ganti rugi biaya yang dikeluarkan untuk rencana pemanfaatan tanah tersebut dan keuntungan yang seharusnya diperoleh atas tanah tersebut, yaitu sebagaimana gugatan Tergugat terhadap Penggugat-Penggugat dalam perkara perdata No. 58/ Pdt/2007/PN.Pbr., tetapi anehnya Tergugat tidak menuntut pembatalan jual beli kedua bidang tanah tersebut, jadi mau untung 2 (dua) kali, tanahnya masih dimiliki/dikuasai dan berharap dapat ganti rugi dengan tipu muslihat Tergugat dan ketidakcermatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan Tergugat terhadap Para Penggugat dalam perkara perdata No.58/Pdt.G/2007/PN.Pbr., maka gugatan Tergugat sebagai Penggugat terhadap Para Penggugat sebagai Tergugat-Tergugat dikabulkan, yaitu sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 58/Pdt.G/2007/PN.Pbr. tanggal 08 April 2008, dan kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.72/Pdt/2008/ PTR tanggal 15 Agustus 2008 dan Kasasi No. 529K/Pdt 2009 tanggal 29 September 2009<sup>12</sup>.

Dari perkara yang penulis uraikan bahwa telah terjadi peralihan hak, dimana perkara tersebut sudah menjelaskan bahwa sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dikarenakan adanya kuasa mutlak dari yang punya tanah yaitu Tergugat kepada Turut Tergugat untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Sehingga dengan adanya kuasa mutlak dari yang empunya tanah maka tanah tersebut dibuatkan kuasanya dihadapan notaris, untuk dijual kepada pihak lain.

---

<sup>12</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal. 8-9

Namun setelah beberapa waktu yang lama, tanah tersebut pun diambil alih oleh sipenerima kuasa, dan mengambil alih seluruh tanah tersebut. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, maka penulis tertarik untuk membahas persoalan diatas dengan rumusan masalah yang disajikan dalam sebuah penelitian karya ilmiah berbentuk Tesis dengan judul **“Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Katas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru.”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas maka masalah yang akan dijawab dalam penelitian Tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah Kedudukan Hukum Kuasa Mutlak dalam peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris PPAT wilayah hukum Kota Pekanbaru dalam Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR ?
2. Bagaimanakah penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan rumusan pokok masalah diatas maka tujuan dari penelitian yang penulis lakukan ini yaitu sebagai berikut :

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah :

- a. Untuk mengetahui Kedudukan Hukum Kuasa Mutlak dalam peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris PPAT wilayah hukum Kota Pekanbaru.
- b. Untuk mengetahui penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

## 2. Kegunaan Penelitian

Sedangkan kegunaan dari penelitian yang penulis harapkan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

- a. Dapat dijadikan sebagai pedoman dalam penelitian yang lain yang sesuai dengan bidang penelitian yang penulis teliti.
- b. Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat atau praktisi Hukum dan instansi terkait tentang Kedudukan Notaris PPAT wilayah hukum Pekanbaru dalam membuat akta peralihan hak katas tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlakudi Indonesia.

## D. Kerangka Teori

### 1. Teori Negara Hukum

Dalam Penelitian ini akan dipergunakan beberapa teori sebagai alat untuk menganalisis data yang diperoleh, yakni Teori kewenangan sebagai teori utama (*Grand Theory*), selanjutnya untuk mendukung teori utama teori tersebut dipergunakan Teori Negara Hukum Kesejahteraan dan Teori Kebijakan sebagai terori (*Middle Range Theory*) sedangkan teori Desentralisasi adalah sebagai teori (*Applied Theory*) Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Negara Indonesia Negara Hukum”

Negara.<sup>13</sup>

Hukum dimaksud adalah negara yang menegakkan supermasi hukum untuk menegakkan dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawaban. Berdasarkan uraian diatas yang dimaksud dengan negara hukum ialah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila keapda setiap manusia agar ia menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup antar warga negaranya.<sup>14</sup>

Prinsip penting dalam negara hukum adalah perlindungan yang sama (*equalprotection*) atau persamaan dalam hukum (*equality before the law*)perbedaaperlakuan hukum hanya boleh jika ada alasan yang khusus, misalnya, anak-anak yang dibawah umur 17 Tahun. Perbedaan ini ada alasan yang rasional.Tetapi perbedaan perlakuan tidak dibolehkan jika tanpa alasan yang logis seperti karena perbedaan warna kulit, gender agama, atau perbedaan statusseperti tuan tanh dan petani miskin.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup>Jimly Asshidiqqie, *Menuju Negara Hukum Yang Demokratis*, Sekjend. Dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2008, hal. 4

<sup>14</sup>Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 2

<sup>15</sup>Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Alumni, Bandung, 2003, hal. 11

## 2. Teori Kepatutan Hukum

### a. Bentuk Kuasa Yang Timbul Dalam Jual Beli Tanah

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maupun Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982. Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Dalam praktek kenotariatan, Notaris seringkali memasukkan klausul kuasa mutlak dalam akta yang dibuatnya.

Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam akta yang dapat dibuat secara notariil dapat diberikan dengan syarat-syarat <sup>16</sup>:

- 1) Adanya perjanjian pokok;
- 2) Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi;

---

<sup>16</sup>Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jagakarsa, 2009, hal. 113

- 3) Para pihak asal tidak boleh disubstitusikan dengan pihak lain. Merupakan bagian tidak terpisah dari perjanjian pokoknya.

Dampak sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Biasanya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantumkan klausula bahwa pemberi kuasa akan mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdara mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Menurut Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdara tersebut, kuasa akan berakhir dengan penarikan kembali kuasa dari pemberi kuasa, pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa, meninggal, pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Dengan pencantuman klausula yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dasar pemikiran yang mendukung pengabaian Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 *a quo* adalah karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai hukum pelengkap atau *aanvullend recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pacta sunt servanda*, asas konsensualisme, dan asas kebebasan berkontrak.

Pencantuman persetujuan dari pemberi kuasa untuk mengabaikan Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdara merupakan praktek yang tidak lazim. Sebagai hukum pelengkap, memang ada beberapa pasal dalam KUHPerdara yang dapat diabaikan. Namun penyimpangan itu hanya berlaku untuk pasal-pasal tentang perjanjian dalam buku III KUHPerdara, itupun tidak semua pasal boleh diabaikan begitu saja. Sedangkan ketentuan pemberian kuasa diletakkan pada Buku IV, sehingga walau ada sifat persetujuan dalam pemberian kuasa. Akan tetapi

persetujuan tersebut bukanlah persetujuan bersifat dua arah dan bertimbal balik seperti perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara. Sehingga tidak logis apabila Pasal 1813 KUHPerdara diabaikan, selain karena sifat dan kekuatan hukum dari pasal tersebut yang memang tidak boleh diabaikan, ketentuan pasal tersebut juga tidak dimaksudkan sebagai sesuatu yang dapat diabaikan begitu saja, apalagi oleh perjanjian saja, kecuali bila revisi tersebut dilakukan oleh peraturan perundang-undangan yang baru.

Sesuai dengan Pasal 1813 KUHPerdara, maka salah satu mekanisme berakhirnya surat kuasa adalah manakala pemberi kuasa meninggal, dalam pengampuan ataupun pailitnya salah satu pihak, dilihat dari segi apapun, maka syarat berakhirnya kuasa dari pasal *a quo* sangat logis. Yang tidak dapat diterima akal sehat adalah para pihak yang mengabaikan bunyi pasal tersebut. Karena dengan demikian mereka mengatakan bahwa walaupun salah satu pihak meninggal atau pailit, maka hubungan kuasa tersebut tetap dapat berjalan. Mengingat kekuasaan berasal dari pihak pemberi kuasa, dengan meninggalnya pemberi kuasa, maka kekuasaan yang telah diberikan kepada orang lain yang berasal dari pemberi kuasanya akan hilang dengan sendirinya.

Sementara apabila penerima kuasa yang meninggal, juga secara otomatis mengakhiri, karena penerima kuasa telah kehilangan kemampuan untuk melaksanakan kuasa tersebut. Memang dalam sebuah surat kuasa biasanya juga dilampirkan pemberian kuasa substitusi untuk menggantikan penerima kuasa pada saat dirinya kehilangan kemampuan untuk menjalankan kuasa. Dengan demikian, Pemberi kuasa yang terlanjur menandatangani surat kuasa semacam ini

memiliki posisi kuat di hadapan pengadilan. Namun bagi penerima kuasa yang memiliki status sebagai kreditur dari pemberi kuasa, dilihat dari segi apapun untuk mencegah terjadinya pencabutan kuasa memang lemah, akan tetapi hanya terbatas yang berhubungan dengan surat kuasa tersebut, sebab penerima kuasa boleh saja memegang surat perjanjian dari pemberi kuasa yang sepakat untuk tidak melakukan pencabutan secara sepihak tanpa mempertimbangkan penerima kuasa.<sup>17</sup>

Praktek pembuatan akta Notaris yang sering memasukkan klausula kuasa mutlak, merupakan kuasa yang sah apabila tidak bertentangan dengan ketentuan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR, sedangkan kuasa mutlak yang bertentangan atau dilarang oleh peraturan perundang-undangan, misalnya pencantuman kuasa mutlak dalam Kuasa Untuk Menjual yang dibuat secara terpisah atau berdiri sendiri yang memungkinkan timbulnya penyelewengan hukum, pembatalannya tergantung kesadaran para pihak, apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dengan adanya pemberian kuasa mutlak tersebut dapat memintakan pembatalannya di depan pengadilan.

#### **b. Kuasa Mutlak Sebagai Upaya Penghindaran Pajak**

Dalam praktek pelaksanaan kuasa mutlak seringkali digunakan sebagai upaya penyelundupan hukum atas pemasukkan kas Negara atau pajak Negara yaitu apabila telah dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli, akan tetapi di samping itu dibuatkan juga Akta Kuasa Untuk Menjual secara terpisah. Dengan

---

<sup>17</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 15



adanya kuasa untuk menjual secara terpisah tersebut menimbulkan kemungkinan penggunaan kuasa mutlak yang dilarang dalam ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, 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. Misalnya pihak developer/pengembang perumahan dengan pemilik tanah membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan disertai pembuatan Kuasa Untuk Menjual secara terpisah sehingga penjualan tanah tersebut dapat dilakukan oleh pihak developer dengan calon pembeli unit perumahan menggunakan kuasa untuk menjual tanpa melalui proses balik nama dari pemilik tanah menjadi atas nama pihak developer terlebih dahulu. Dengan menggunakan kuasa untuk menjual tersebut, developer dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pemilik tanah untuk mengalihkan/menjual kepemilikan tanahnya kepada calon pembeli unit perumahan dimaksud. Dalam hal ini potensi pemasukan Negara dari sektor pajak mengenai peralihan tanah dan bangunan serta pajak penghasilan menjadi berkurang.

**c. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali**

Suatu janji tidak dapat ditarik kembalinya suatu kuasa tidak serta merta suatu kuasa tersebut digolongkan pada kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung muatan dalam diktum butir kedua Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Apalagi terkait/tentang pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik

kembali yang obyeknya bukan tanah. Munculnya praktek kuasa mutlak tersebut karena terdapatnya 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.

Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali berarti si pemberi kuasa tidak dapat mencabut kuasa yang diberikan tersebut. Maksud dan tujuan adanya kuasa yang diberikan oleh si pemberi kuasa dengan ketentuan tidak dapat dicabut kembali mempunyai tujuan untuk melindungi kepentingan dari si penerima kuasa. Dikarenakan setiap kuasa pada dasarnya dapat dicabut kembali oleh si pemberi kuasa.<sup>18</sup>

#### **d. Kuasa Mutlak Sebagai Upaya Untuk Memiliki Tanah Guntai**

Dalam perkembangan dewasa ini penggunaan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali juga digunakan untuk menguasai areal tanah yang luas, hal ini tentunya akan berbenturan ketentuan-ketentuan di bidang *landreform* misalnya larangan pemilikan tanah secara guntai/*absentee*, dimana dikhawatirkan pembeli tanah tersebut berdomisili di luar daerah kecamatan di mana tanah tersebut berada sehingga tanah yang dibeli tersebut tidak dapat dikelola secara efektif, selain itu juga akan berbenturan ketentuan mengenai batas minimal pemilikan tanah

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa : Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet-1, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009, hal. 27

(pertanian), lebih jauh lagi mengenai perijinan-perijinan berkaitan dengan perolehan dan perubahan penggunaan tanah dalam rangka penanaman modal. Beberapa penyebab terjadinya pemilikan tanah pertanian secara guntai/*absentee* adalah:<sup>19</sup>

- 1) Pemilik tanah pertanian meninggalkan kecamatan tempat letak tanahnya.
- 2) Seseorang yang menerima warisan tanah pertanian yang letaknya di kecamatan lain.
- 3) Seseorang yang membeli tanah pertanian yang tempat tinggalnya terletak diluar kecamatan yang berbatasan di mana tanah pertanian tersebut terletak.

Dasar pelarangan pemilikan tanah pertanian secara guntai/*absentee* tersebut adalah ketentuan dalam Pasal 10 UUPA yang mewajibkan setiap orang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan. Karena dasar pelarangan pemilikan tanah pertanian secara guntai adalah tidak mungkinnya orang yang tinggal diluar Kecamatan dimana tanah pertanian miliknya terletak untuk secara aktif mengerjakan dan mengusahai tanahnya, maka larangan tersebut tidak berlaku bagi pemilik tanah pertanian yang tinggal diluar kecamatan letak tanahnya jika jarak antara tempat tinggal si pemilik dengan tanah pertaniannya masih memungkinkannya untuk mengerjakan tanah pertanian

---

<sup>19</sup>B. Irawan, *Hukum Kebijakan Pertahanan*, Rajawali, 2005, hal. 62

miliknya tersebut secara aktif (Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961), misalnya jika tanah pertanian dan tempat tinggal si pemilik tersebut terletak didekat perbatasan dua kecamatan.<sup>20</sup>

**e. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Kuasa Mutlak**

Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dimana dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah 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. Latar belakang dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah adanya penyalahgunaan Kuasa Mutlak diantaranya terhadap ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah.

Batas minimum kepemilikan tanah seluas 2 Ha (dua hektar) yang diatur dalam butir (8) Penjelasan Umum Perpu Nomor 56 Tahun 1960. Sedangkan penetapan batas maksimum kepemilikan tanah diatur dalam Pasal

---

<sup>20</sup>Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Multi Grafik Medan, 2005, hal. 2

1 ayat (2) yang menentukan bahwa penetapan batas maksimum kepemilikan tanah mempertimbangkan jumlah penduduk, luas daerah dan faktor-faktor lainnya. Mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak dalam jual beli tanah juga tampak dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988, yang dalam putusannya menyatakan bahwa kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak bisa dibenarkan, terlebih pada praktiknya kerap disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah. Lebih lanjut berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994 menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum. Adapun yang menyebabkan batalnya jual beli tanah, yakni tersurat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959 yang menyatakan bahwa jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, seperti orang-orangnya, tidak meyakinkan secara materil dan adanya persetujuan kehendak yang bebas<sup>21</sup>.

Namun apabila dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dan dipandang dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam berkontrak serta kebutuhan masyarakat dalam praktek, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Apabila kuasa mutlak tersebut dibuat secara terpisah, memungkinkan kuasa mutlak tersebut berdiri sendiri yang pada akhirnya memberikan peluang terjadinya penyelundupan hukum, seperti contohnya

---

<sup>21</sup>Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 203

pembuatan kuasa menjual yang di dalamnya terdapat klausula kuasa yang tidak dapat dicabut oleh sebab apapun. Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ini karena pihak pembeli telah membayar lunas semua pembayaran namun belum mendapatkan bukti pemilikan hak (sertipikat) yang dapat dibalik nama ke atas namanya. Namun sebaliknya, pemberian kuasa mutlak tersebut akan merugikan pihak penjual tanah apabila harga pembayaran tanah belum terbayar lunas namun pihak pembeli telah mendapat suatu kuasa untuk menjual yang bersifat kuasa mutlak.

Kepentingan penjual tanah dalam hal ini sangat dirugikan, karena bisa saja penerima kuasa untuk menjual tersebut melaksanakan isi kuasa untuk menjual untuk mengalihkan kepemilikan tanah itu kepada pihak ketiga. Pemberian kuasa mutlak dalam bentuk kuasa untuk menjual tersebut, memiliki sisi baik dan sisi buruk.<sup>22</sup>

Di satu sisi, pemberian kuasa mutlak tersebut dapat melindungi kepentingan pembeli tanah dalam hal harga pembayaran atas tanah tersebut telah dibayar lunas, misalnya setelah PPJB selesai dilaksanakan pihak penjual tidak mau atau keberatan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT maka pihak pembeli dapat bertindak untuk dan atas nama pihak penjual tanah untuk melaksanakan peralihan hak di hadapan PPAT. Sedangkan sisi buruknya, dengan pemberian kuasa mutlak tersebut pihak pembeli,

---

<sup>22</sup>Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan, USU, 2005, hal. 121

dalam hal harga pembayaran tanah belum dibayar lunas oleh pembeli, bisa saja pihak pembeli kemudian wanprestasi tidak melunasi harga pembayaran tanah tersebut kepada pihak penjual sedang tanah dimaksud telah dialihkan kepada pihak ketiga. Oleh karena itu pemberian kuasa mutlak tersebut bisa saja dilakukan selama harga pembayaran telah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.

Jika dilihat, hal ini merupakan suatu fenomena yang sering terjadi dalam setiap jual beli atas tanah. Dan masyarakat pun terutama para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah mempunyai alasan yang kuat untuk tetap melakukan pengikatan jual beli dan kuasa mutlak. Walaupun Pemerintah telah melarang penggunaan kuasa mutlak, misalnya bagi pihak pengembang perumahan, namun dalam prakteknya kuasa mutlak yang dibuat adalah terhadap persilnya bukan tanahnya. Selain itu ada praktek pemberian kuasa mutlak dengan jangka waktu tertentu misalnya 1 tahun, apabila telah lewat jangka waktunya harus dibuatkan kuasa baru.

Hal ini disebabkan karena telah terjadi penyimpangan terhadap tujuan instruksi tersebut. Dimana sebelumnya instruksi tersebut ditujukan kepada lahan pertanian. Akan tetapi saat ini telah terjadi penyimpangan dan mulai merambah pada tanah-tanah yang bukan dimanfaatkan untuk lahan pertanian. Instruksi tersebut pun mungkin merupakan reaksi terhadap sinyalemen dari berbagai kalangan hukum bahwa dewasa ini dalam bidang

agraria banyak terjadi penghindaran hukum (*law evasion*) dengan melakukan perbuatan terselubung antara lain dalam bentuk-bentuk sebagai berikut <sup>23</sup>:

- 1) Untuk menghindari larangan pemilikan tanah melewati maksimum tertentu, maka orang yang telah memiliki tanah dalam batas maksimal masih menambah luas tanahnya dengan penggunaan kuasa mutlak. Akta yang dibuat bukanlah Akta Jual Beli Tanah, melainkan dengan kuasa mutlak yang mana segala wewenang yang ada pada pemilik diserahkan kepada penerima kuasa. Secara formil orang tersebut hanya penerima kuasa, tetapi secara materil ia adalah pemilik tanah. Atas nama siapa tanah tersebut terdaftar bukanlah menjadi soal, yang penting adalah wewenang atau kekuasaan ada pada penerima kuasa. Hal ini akan menimbulkan bertambahnya penguasaan tanah guntai/*absentee*.
- 2) Orang atau Badan yang berdasarkan peraturan yang berlaku tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah dengan meminjam nama orang lain yang tidak terkena larangan tersebut. Biaya pembelian tanah disediakan oleh orang tersebut. Akta jual beli dan sertifikat tanah hak milik terdaftar atas nama orang yang dimintai tolong tersebut, kemudian orang yang dimintai tolong tersebut barulah membuat surat kuasa mutlak dengan akta notaris untuk pemilik sebenarnya ini agar ia dapat melakukan segala hak dan kewajiban yang umumnya hanya ada pada pemilik tanah.

---

<sup>23</sup>Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001, hal. 21



Pemberian kuasa pada awalnya diberikan untuk kepentingan pemberi kuasa, bahwa dalam perkembangan selanjutnya pemberian kuasa justru untuk melindungi kepentingan penerima kuasa. Bahwa pemberian kuasa untuk kepentingan penerima kuasa ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk kuasa mutlak. Dan berkaitan dengan Bidang Hukum Agraria, pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara notariil akta dapat diberikan dengan syarat-syarat:<sup>24</sup>

- 1) Adanya perjanjian pokok;
- 2) Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi.
- 3) Pelaksanaan jual beli diberikan hanya kepada pihak pembeli/pihak kedua sendiri, tidak diperbolehkan menggunakan hak substitusi kepada orang lain.
- 4) Pemberian kuasa mutlak demikian harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli, artinya mengikuti perjanjian pokoknya.

Pihak Kantor Pertanahan Kota sendiri seringkali menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan atas dasar kuasa untuk menjual, yang kadang terdapat klausula kuasa mutlak di dalamnya. Selama kuasa menjual tersebut dibuat secara notariil, dalam arti dibuat dalam bentuk akta notariil yang

---

<sup>24</sup>J. Soedjendro dan Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta Kanisius, 2002, hal. 37

dibuat di hadapan Notaris atau minimal dibuat secara dibawah tangan namun dilegalisasi oleh Notaris, maka peralihan hak atas tanah yang dilakukan atas dasar kuasa untuk menjual tersebut tetap dapat dilanjutkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

Kantor pertanahan Kota dalam upaya mencegah timbulnya ekse negatif dari pemberian kuasa untuk menjual yang di dalamnya terdapat klausula kuasa mutlak, yaitu dengan menolak peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak yang berada di luar wilayah tanah tersebut berada, terutama terhadap objek hak atas tanah pertanian yang pembelinya memiliki Kartu Tanda Penduduk di luar wilayah tempat lokasi tanah tersebut berada.

Mengingat pentingnya sebuah peralihan hak atas tanah yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sewajarnya Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat perjanjian seharusnya tidak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. permasalahan pertanahan yang muncul harus diupayakan untuk ditangani, agar tidak meluas menjadi masalah yang dapat menimbulkan keresahan masyarakat yang berdampak sosial, ekonomi, politik dan keamanan. Dalam kerangka inilah kebijakan pertanahan dalam menangani sengketa, konflik, dan perkara pertanahan dilakukan secara sistematis dan terpadu, diantaranya dengan cara mengelompokkan permasalahan menurut

tipologinya dan kemudian dilakukan pengkajian untuk mencari akar masalahnya. Aturan-aturan umum mengenai Jual Beli diatur dalam Pasal 1457 - Pasal 1546 KUHPerdara. Inti konsep jual beli menurut KUHPerdara diatur dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458, yang memuat definisi dan saat terjadinya jual beli. Pasal 1457 KUHPerdara: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain membayar harga yang dijanjikan”. Pasal 1458 KUHPerdara: “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”. Jadi terjadinya jual beli menurut KUHPerdara semata-mata oleh adanya kesepakatan antara para pihak, hal yang berbeda dengan konsep Hukum Adat yang dianut oleh Undang Undang Pokok Agraria yang menganut prinsip terang dan tunai. Sehingga dalam praktek muncul suatu kreasi (penemuan hukum/ terobosan hukum) yang menggabungkan dua konsep tersebut yang saat ini dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>25</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai suatu obyek tertentu dan harga tertentu dimana ”secara materii” hak kepemilikan dan/atau penguasaan atas obyek telah dialihkan kepada pihak pembeli yang juga telah melunasi harga obyek yang dibelinya tersebut, dan peralihan hak secara formil akan segera

---

<sup>25</sup>Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 29

dilaksanakan menurut peraturan perundangan dibidang Agraria/ Pertanahan, yaitu apabila syarat dan ketentuan dalam Perjanjian tersebut dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dipenuhi oleh para pihak.

#### **E. Konsep Operasional**

Berkenaan dengan judul tinjauan yuridis kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah oleh notaris PPAT wilayah hukum Pekanbaru, adapun beberapa batasan operasional yang dipergunakan adalah: Beberapa literatur tentang peralihan hak atas tanah pada umumnya dibuat oleh pihak berkepentingan secara langsung hadir dihadapan notaris tanpa ada kuasa (prosedur umum). Penggunaan kuasa mutlak sering dianggap negatif dan dianggap sebagai bentuk justifikasi akan keadaan tertentu dan menguntungkan hanya sebelah pihak.

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tertanggal 6 Maret 1982, terdapat surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang.

Dalam perkembangannya kemudian ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut mendapatkan perubahan di mana dalam ketentuan Surat Dirjen

Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR di dalamnya diterangkan mengenai jenis kuasa mutlak yang dilarang digunakan dan juga jenis kuasa mutlak yang diperbolehkan, yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang adalah:

1. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961.
2. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris.
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh Notaris. Dengan diberlakukannya kembali klausula kuasa mutlak tersebut selanjutnya dalam praktek menimbulkan penyimpangan-penyimpangan, seperti selain pembuatan suatu perikatan atau perjanjian jual beli dibuatkan juga suatu kuasa untuk menjual/kuasa jual yang dibuat secara terpisah. Akibatnya seringkali seorang yang membeli hak atas tanah tidak menindak lanjuti perikatan atau perjanjian jual beli tersebut dengan melakukan jual beli dan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 37/1998, Tgl 5 Maret 1998 terdiri dari PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus. PPAT : adalah Pejabat Umum yang diberik kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun ; Biasanya jabatan ini dirangkap oleh Notaris PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

5. Peralihan Hak Atas tanah adalah Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang di sebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah, perinsip nya di bebaskan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan hak nya.
6. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan sifat penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam pokok permasalahan ini adalah penelitian Hukum Normatif Empiris, hal ini dimaksudkan agar peneliti sejauh mungkin dapat mengetahui apa yang menjadi alat ukur dalam membahas penelitian ini, sehingga dapat mencari setitik kebenaran tujuan dalam penelitian ini. Menurut Bagir manan pada dasarnya penelitian Normatif Empiris adalah penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris/ sosiologis. Metode penelitian hukum normatif empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu

masyarakat.<sup>26</sup> Menurut Haryono, dalam penelitian jenis ini terdapat tiga kategori yakni:

a. *Non judicial Case Study*

Merupakan pendekatan studi kasus hukum yang tanpa konflik sehingga tidak ada campur tangan dengan pengadilan.

b. *Judicial Case Study*

Pendekatan judicial case study ini merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi)

c. *Live Case Study*

Pendekatan live case study merupakan pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang prosesnya masih berlangsung atau belum berakhir.<sup>27</sup>

Sedangkan jika di lihat dari sifatnya, penulisan ini bersifat deskriptif analitis, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. Soerjono Soekanto dan Sri Pamudji mengemukakan bahwa penelitian diskriptif adalah suatu penelitian yang bermaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, dengan maksud untuk mempertegas hipotesa, untuk memperkuat suatu teori, atau menyusun teori-teori baru.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal. 13

<sup>27</sup>Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010, hal. 302

<sup>28</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, hal.10

## 2. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian penulis ini adalah menjelaskan secara singkat mengenai kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak katas tanah oleh Notaris PPAT di wilayah hukum Kota Pekanbaru.

## 3. Data dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang menjadi sumber utama dalam penelitian ini terdiri dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan penelitian penulis.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa Tesis (penelitian-penelitian terdahulu), Putusan perkara No. 83/Pdt.G/2013/PN. PBR, Jurnal, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian ini.
- c. Bahan Hukum Tertier yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, dan media internet sebagai bahan penunjang informasi dalam melengkapi data dalam penelitian ini.



- d. Perifikasi data adalah dilakukan wawancara terhadap Notaris, dan Kepala BPN (Badan Pertanahan Nasional) Pekanbaru.

#### **4. Analisis Data**

Penelitian hukum dengan menggunakan metode penelitian normatif yaitu dengan menganalisis data secara kualitatif dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum yang telah terkumpul dan mengelolah secara sistematis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut dengan menggunakan analisis kualitatif. Analisis secara kualitatif dimaksudkan dengan menganalisis data berdasarkan pandangan teori dan bahan hukum yang ada maka dapat ditarik kesimpulan sehingga dapat dikemukakan yang perlu dalam penelitian ini.

#### **5. Penarikan Kesimpulan**

Kemudian penulis mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum terhadap hal-hal yang bersifat khusus.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Perikatan dan Perjanjian Pada Umumnya

##### 1. Pengertian

Pengertian perikatan lebih luas dari pengertian perjanjian. Menurut Pasal 1233 KUHPerdara terdapat dua sumber lahirnya perikatan yaitu perjanjian dan undang-undang. Perjanjian sebagai sumber perikatan, apabila dilihat dari bentuknya, dapat berupa perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. Sementara itu, sumber perikatan yang lahir dari undang-undang dapat dibagi menjadi dua, yaitu perikatan yang lahir dari undang-undang saja dan undang-undang karena adanya perbuatan manusia. Yang lahir dari undang-undang karena adanya perbuatan manusia dapat dibagi lagi menjadi perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum/halal dan perbuatan manusia yang melanggar hukum.<sup>29</sup>

Pengertian perikatan menurut Prof. Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan di namakan debitur atau si berutang.<sup>30</sup> Sedang menurut J. Satrio, perikatan dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, dimana di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Pasal. 1352 KUHPerdara

<sup>30</sup> Pasal. 1353 KUHPerdara

<sup>31</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2012, hal. 1

Perjanjian adalah merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Untuk mengetahui definisi perjanjian ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian, menurut Subekti perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itu, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>32</sup>

Sementara menurut Prof. Wirjono Projodikoro, S.H. berpendapat perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>33</sup>

Pengertian perjanjian menurut M. Yahya Harahap adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan para pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>34</sup>

Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi perjanjian suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tersebut hanya menggambarkan perjanjian yang bersifat sepihak dimana seseorang mengikatkan diri dengan orang lain, sedangkan

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 1

<sup>33</sup> Wirjono Projodikoro, *Asas Asas Hukum Perjanjian*, Bale, Bandung, 2012, hal. 19

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, hal. 6

perjanjian yang bersifat timbal balik tidak terangkum dalam definisi tersebut, dengan demikian seharusnya definisi tersebut mencakup juga perjanjian timbal balik, karena perjanjian ada yang bersifat sepihak dan ada yang bersifat timbal balik.<sup>35</sup>

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menyebabkan timbulnya perikatan dan mengakibatkan adanya hak dan kewajiban yang dapat dituntut dan dilaksanakan oleh para pihak secara hukum. Hak tertuju pada perolehan prestasi sedangkan kewajiban tertuju pada pelaksanaan prestasi yang bisa bersifat sepihak dan timbal balik. Sepihak artinya hanya menimbulkan hak di pihak yang satu dan kewajiban di pihak lain dan prestasi yang dimiliki oleh masing-masing pihak atau perjanjian secara timbal balik, artinya hak di satu pihak menimbulkan kewajiban pada pihak lainnya dan sebaliknya.<sup>36</sup>

Perjanjian adalah sumber terpenting yang melahirkan perikatan, namun ada sumber lain yang menimbulkan perikatan, yaitu undang-undang. Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, memang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan. Perikatan merupakan suatu pengertian (pengertian hukum/rechtsbegrip) dan karenanya tidak ada wujudnya, sedangkan yang nampak, kalau ia berupa suatu perjanjian tertulis, adalah perjanjiannya.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Mahdi dan Sri Soesilowati, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Jakarta: Gitama Jaya Jakarta 2015, hal. 134

<sup>36</sup> *Ibid*, hal. 135

<sup>37</sup> J. Satrio, *Op.Cit.*, hal. 6

Didalam KUHPerdata<sup>38</sup>, hukum perjanjian diatur dalam Buku III (tentang perikatan), Bab ke-2 (tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian), Bagian ke-1 (mengenai ketentuan-ketentuan umum)<sup>39</sup>. Buku III KUHPerdata terdiri dari suatu bagian umum dan suatu bagian khusus. Bagian umum memuat peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan umumnya, misalnya tentang bagaimana lahir dan hapusnya perikatan, macam-macam perikatan dan sebagainya. Bagian khusus memuat peraturan-peraturan mengenai perjanjian-perjanjian yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang sudah mempunyai nama-nama tertentu, misalnya jual beli, sewa- menyewa, perjanjian perburuhan, *maatschap*, pemberian (*schenking*) dan sebagainya.<sup>40</sup>

Hukum perjanjian, yang diatur dalam Buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka, sehingga diberikan kebebasan yang seluas-luasnya untuk mengadakan perjanjian apapun sepanjang tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sistem terbuka ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”<sup>41</sup>

Dengan menekankan pada perkataan “semua”, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya, seperti undang-undang. Atau dengan perkataan lain : Dalam soal perjanjian , kita diperbolehkan membuat

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

<sup>39</sup> *Ibid*

<sup>40</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 127

<sup>41</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata

undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal dari hukum perjanjian hanya berlaku, apabila atau sekedar kita tidak mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang kita adakan itu.<sup>42</sup>

Perjanjian dapat dituangkan dalam tulisan atau surat, dapat pula terjadi secara lisan. Jadi perjanjian itu merupakan suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji atau kesanggupan, yang diucapkan atau ditulis, yaitu salah satu pihak menawarkan atau mengajukan usulan, dan pihak lain menerima atau menyetujui usul tersebut. Jika terjadi penawaran dan penerimaan usul oleh pihak-pihak yang bersangkutan, maka timbullah perjanjian yang mengakibatkan ikatan hukum bagi para pihak.

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena ada dua pihak itu saling setuju melakukan sesuatu.

## **2. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Asas kebebasan berkontrak berpangkal pada adanya kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, yang walau dalam kenyataannya sering tidak demikian, namun ketentuan-ketentuan ini penting untuk melindungi pihak yang lebih lemah kedudukannya. Maka dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUHPerdara diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, hal. 14

pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.<sup>43</sup>

Menurut Subekti, didalam hukum perjanjian berlaku suatu asas yang dinamakan asas konsensualisme, dimana perkataan ini berasal dari *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Arti konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu, sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas.<sup>44</sup>

Dalam KUHPerdara terdapat beberapa asas-asas hukum perjanjian yaitu :

a. Asas Konsensualisme

Perkataan konsensualitas berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas ini, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian, dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu.<sup>45</sup>

Asas konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat dan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya

<sup>43</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003, hal. 14.

<sup>44</sup> *Ibid*, hal. 15.

<sup>45</sup> Mahdi, Sri Soesilowati, *Op.Cit.*, hal. 145

consensus. Pada detik tersebut perjanjian sudah ada dan mengikat, bahkan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.<sup>46</sup>

Ketentuan yang mengatur konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi : “ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.”<sup>47</sup>

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata ini juga tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti “mengikat”) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.<sup>48</sup> Terhadap asas ini terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdata, demikian pula tentang perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan hanya dibuat secara lisan saja. Sedangkan perjanjian riil ialah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk melahirkan perjanjian seperti perjanjian penitipan. Penyajian penitipan yaitu

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hal. 5-6

<sup>47</sup> Pasal 1320 KUHPerdata

<sup>48</sup> *Ibid.*, hal. 15



perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipin (Pasal 1694 KUHPerdato).<sup>49</sup>

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan kontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato, dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan kontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>50</sup>

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

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan kontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa yaitu ketentuan Pasal 1337 KUHPerdato yang menyatakan bahwa : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”<sup>51</sup>

Memberikan gambaran umum kepada kita semua, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 145

<sup>50</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato

<sup>51</sup> Pasal 1337 KUHPerdato

perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang, kesusilaa, dan ketertiban umum saja yang dilarang.<sup>52</sup>

Asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara tidak lagi bersifat absolute, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak sehingga kebebasan berkontrak sebagai asa diberi sifat yaitu asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Asas ini mendukung kedudukan yang seimbang di antara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua Pihak. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja. Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas kebebasan berkontrak ini yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan, dan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian apa saja dan membuat klausula-klausula yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat optinal atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat

---

<sup>52</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hal. 46

memaksa seperti syarat sahnya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat optional adalah ketentuan tentang resiko.<sup>53</sup> Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka diharapkan para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang dan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu ketentuan undang-undang yang mengaturnya sehingga dengan terbukanya sistem yang dianut Buku III KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Merupakan suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang berbunyi :

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”<sup>54</sup>

Ayat (2) pasal ini menentukan bahwa perjanjian tidak boleh dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi karena ketika perjanjian dibuat adalah atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni 1994, hal. 45

<sup>54</sup> Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” Menurut R. Subekti, itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan<sup>55</sup>. Selain itu, maksud ayat tersebut menurut R. Subekti adalah cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan<sup>56</sup>.

Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisis lebih jauh itikad baik ini merupakan pengecualian dari asas kebebasan berkontrak, dimana dalam asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan untuk membuat dan menentukan isi perjanjian, masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi, pendidikan, dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.<sup>57</sup>

Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Akibat hukum perjanjian tersebut dapat dari

---

<sup>55</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 17

<sup>56</sup> *Ibid.*, hal. 139

<sup>57</sup> Mahdi, Sri Soesilowati, *Op.Cit.*, hal. 147

suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

- e. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-undang)

Asas *Pacta Sun Servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>58</sup>

Pada kalimat “berlaku sebagai undang-undang” menunjukkan asas kekuatan mengikat atau yang orang sebut *Pacta Sun Servanda*. Ayat ini berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, yang tidak bertentangan dengan undang-undang, mengikat kedua belah pihak. Perjanjian ini pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang. Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUH Perdata) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.<sup>59</sup>

### 3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Meskipun berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk membuat perjanjian apapun

<sup>58</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata

<sup>59</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, hal. 82

bahkan menyimpang dari ketentuan undang-undang, tetapi tidak semua ketentuan undang-undang yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata dapat disimpangi khususnya yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian.<sup>60</sup>

Didalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa : “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.”<sup>61</sup>

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, akibat hukum yang terjadi jika dilanggarnya syarat tersebut salah satu atau keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Jika para pihak tidak keberatan terhadap pelanggaran kedua syarat tersebut dan tidak melakukan upaya pembatalan perjanjian melalui Pengadilan, maka perjanjian tersebut tetap sah. Hanya saja mengenai pembatalan KUH Perdata Pasal 1454 memberikan jangka waktu yaitu selama lima tahun atau dalam hal jangka waktunya tidak harus menunggu lima tahun tetapi sejak orang yang tidak cakap tersebut menjadi cakap menurut hukum.<sup>62</sup>

Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai peranjaniannya sendiri atau obyek perbuatan hukum yang dilakukan itu.

---

<sup>60</sup> *Ibid.*, hal. 140

<sup>61</sup> Pasal 1320 KUHPperdata

<sup>62</sup> *Ibid.*, hal. 143

Jika syarat obyektif dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian.<sup>63</sup>

a. Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya

Dengan sepakat dimaksudkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh para pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak lain. Kecakapan ini merupakan titik temu antara kehendak dan kemauan pihak yang satu dengan kemauan atau kehendak pihak lain. Cara mengutarakan kehendak ini bias bermacam-macam. Dapat dilakukan secara tegas atau secara diam-diam, dengan tertulis (melalui akte otentik atau dibawah tangan) atau dengan tanda.<sup>64</sup>

Kapan saat terjadinya perjanjian, kita mengenal beberapa teori, yaitu<sup>65</sup>:

- 1) Teori pernyataan, perjanjian telah ada pada saat telah ditulis surat jawaban penerimaan.
- 2) Teori pengiriman, perjanjian sudah tercipta pada saat surat jawaban penerimaan telah dikirimkan.
- 3) Teori pengetahuan, saat terjadinya perjanjian itu pada saat penawaran dan penerimaan itu dinyatakan, tetapi setelah kedua pihak itu mengetahui pernyataan masing-masing. Jadi baru setelah pihak memberikan penawaran membaca surat atau telegram dari pihak yang memberikan penerimaan.

---

<sup>63</sup> *Ibid*, hal. 144

<sup>64</sup> J. Satrio, *Op.Cit.*, hal.133

<sup>65</sup> *Ibid.*, hal.180

- 4) Teori penerimaan, saat lahirnya perjanjian ialah pada saat diterimanya surat jawaban. Tidak peduli apakah surat itu sudah dibaca atau belum.

Kesepakatan atau consensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah :

- a. Teori kehendak (*wils theori*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau consensus adalah karena adanya persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.
- b. Teori pernyataan (*uiting theori*), teori ini menyatakan bahwa consensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut.
- c. Teori kepercayaan (*vertrouwens theori*), teori ini menyatakan adanya consensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dari ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak, dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 KUHperdata. KUHPerdata juga mengatur tentang hal-hal yang menyebabkan sepakat atau kata sepakat yang telah diberikan menjadi tidak sah. Pasal 1321 KUH Perdata



menyatakan, bahwa: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan dan penipuan.”<sup>66</sup>

Kekhilafan atau kekeliruan terjadi, apabila salah satu pihak tentang hal-hal yang pokok dari apa yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi obyek perjanjian, ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Kekhilafan tersebut harus sedemikian rupa, hingga seandainya orang itu tidak khilaf mengenai hal-hal tersebut, ia tidak akan memberikan persetujuannya.<sup>67</sup> Mengenai kekhilafan tersebut diatur dalam Pasal 1322 KUHPerdata.

Paksaan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian merupakan alasan untuk batalnya perjanjian itu. Hal ini ditentukan oleh Pasal 1323 dan 1324 KUHPerdata bahwa untuk dapat menjadi alasan bagi batalnya perjanjian, paksaan itu harus dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya diancam suatu kerugian nyata.

Pasal 1323 KUH Perdata menyatakan : “Paksaan yang dilakukan terhadap orang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat.”

Paksaan termasuk di dalamnya adalah paksaan rohani ataupun paksaan jiwa (psychis), jadi bukan paksaan badan (fisik) saja, misalnya salah satu pihak, karena merasa diancam akan dibongkar rahasia pribadinya maka terpaksa menyetujui suatu perjanjian. Sedangkan bentuk paksaan yang lain berupa paksaan

---

<sup>66</sup> Pasal 1321 KUHPerdata

<sup>67</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hal. 23

fisik misalnya akan dianiaya atau dilukai jika ia tidak menyetujui suatu perjanjian.<sup>68</sup>

Pasal ini menerangkan, bahwa orang yang terpaksa melakukan perjanjian karena adanya tekanan psikologis diberikan hak untuk meminta pembatalan perjanjian, baik itu paksaan yang datang dari pihak lawannya maupun paksaan yang datang dari pihak ketiga.<sup>69</sup> Mengenai paksaan, Pasal 1324 KUH Perdata mengatur lebih lanjut bahwa: “Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.”

Mengenai paksaan Pasal 1324 KUHPerdata, untuk dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian maka paksaan itu harus berdampak pada diri maupun terhadap harta kekayaan pihak yang terancam, dan tindakan pihak lain dapat digolongkan sebagai ancaman jika tindakan itu mengakibatkan rasa takut bagi orang yang berpikir sehat. Akan tetapi, perasaan takut ini dipertimbangkan secara subjektif, yaitu dengan mempertimbangkan usia, jenis kelamin, dan kedudukan orang tersebut.

Suatu paksaan yang dilakukan tidak hanya kepada si pembuat perjanjian tetapi juga terhadap keluarganya dapat mengakibatkan batalnya perjanjian

---

<sup>68</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, cet. Ke-2, Alumni, Bandung, 1993, hal. 101

<sup>69</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 70

sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 1325 KUH Perdata : “Paksaan mengakibatkan batalnya suatu perjanjian tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami atau isteri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah”

Pasal ini merupakan perluasan dari Pasal 1324 KUHPerdota, bahwa paksaan yang dapat dijadikan alasan pembatalan perjanjian bukan hanya yang ditujukan secara langsung kepada salah satu pihak, tetapi juga terhadap sanak keluarganya suami atau isteri, keluarga dalam garis lurus keatas, dan keluarga dalam garis lurus kebawah. Akan tetapi bila setelah paksaan tersebut berhenti dan perjanjian tetap dilaksanakan maka orang tersebut tidak lagi dapat menuntut pembatalan perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1327 KUHPerdota.

Penipuan dapat menjadi alasan pembatalan suatu perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1328 KUH Perdata :

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

Orang yang menyetujui membuat perjanjian karena ditipu dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, apabila orang itu tidak akan membuat perjanjian seandainya dia tidak ditipu. Hal ini dapat dilakukan jika memang penipuan tersebut terbukti secara hukum.

a. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Pada prinsipnya Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.

Cakap di sini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, baik untuk kepentingan diri sendiri atau pihak lain yang diwakili misalnya mewakili sebuah badan hukum. Pada prinsipnya setiap orang adalah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Menurut Pasal 1330 KUHPerdara, yang tidak cakap untuk membuat perjanjian ada tiga golongan, yaitu :

- 1) Orang-orang yang belum dewasa.

Menurut Pasal 330 KUHPerdara orang dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun, tetapi telah menikah. Dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan, batas usia dewasa ditentukan 18 tahun (Pasal 50 UU Nomor 1 Tahun 1974)

- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.

Yaitu orang dewasa yang tidak sehat pikirannya dan diasuh oleh seorang pengampu. Menurut Pasal 433 KUHPerdara, orang-orang yang diletakkan dibawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan boros. Orang yang berada dibawah pengampuan diwakili oleh pengampunya, bila ia hendak melakukan perbuatan hukum.

### 3) Perempuan bersuami

Pasal 108 KUHPerdara, menentukan bahwa seorang wanita bersuami yang ingin membuat perjanjian, memerlukan bantuan atau izin (kuasa tertulis) dari suaminya, sekarang ini setelah dikeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3/1963 dan setelah berlakunya Undang-Undang Perkawinan Nomor 1/1974 kini seorang isteri cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian.

#### b. Suatu Hal Tertentu

Mengenai suatu hal tertentu maksudnya ialah bahwa objek perjanjian harus tertentu, setidaknya harus dapat ditentukan. Menurut Subekti, yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu.<sup>70</sup> Dalam Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa barang yang dapat dijadikan obyek perjanjian adalah barang yang dapat diperdagangkan dan yang paling tidak harus ditentukan jenisnya. Sedangkan Pasal 1333 ayat (2) KUHPerdara menentukan bahwa tidak jadi masalah bila jumlah barang tidak tentu, asalkan kemudian hari jumlah tersebut ditentukan. Dan diperjelas lagi dalam Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari pun dapat menjadi objek suatu perjanjian.

#### c. Suatu Sebab Yang Halal

Pengertian sebab yang halal ialah bukan hal yang menyebabkan perjanjian tetapi isi perjanjian itu sendiri. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum (Pasal 1320 KUHPerdara).

---

<sup>70</sup> R. Subekti *Op.Cit.*, hal. 136

Syarat ini dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdara. Pasal 1335 KUH Perdata pada intinya mengatur bahwa suatu perjanjian barulah mempunyai kekuatan apabila perjanjian tersebut dibuat dengan sebab tertentu. Walaupun perjanjian telah memiliki sebab tertentu, namun apabila sebab tersebut adalah palsu atau terlarang, maka perjanjian tidaklah memiliki kekuatan.<sup>71</sup> Sedangkan dalam Pasal 1336 KUH Perdata diatur bahwa pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Undang-undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum, sehingga dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.<sup>72</sup> Selanjutnya dalam Pasal 1337 KUHPerdara dapat kita simpulkan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab terlarang, yaitu apabila suatu sebab dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.<sup>73</sup>

#### **4. Berakhirnya Perjanjian**

Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan sepuluh cara hapusnya suatu perikatan. Berikut ini adalah penjelasan mengenai sepuluh hal yang menyebabkan hapusnya perikatan.

#### **5. Pembayaran**

Yang dimaksudkan Pembayaran oleh undang-undang adalah pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara sukarela, tanpa paksaan atau eksekusi. Jadi

---

<sup>71</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Op.Cit.*, hal 162.

<sup>72</sup> *Ibid*, hal. 163.

<sup>73</sup> *Ibid*, hal. 164.

pembayaran itu tidak hanya ditujukan pada penyerahan uang, tetapi meliputi penyerahan tiap barang sesuai dengan perjanjian.<sup>74</sup>

Jadi pengertian pembayaran dalam hal ini harus difahami secara *luas* tidak boleh diartikan dalam ruang lingkup yang *sempit* saja. Karena ditinjau dari sedi yuridis teknis, tidak selamanya mesti berbentuk sejumlah uang atau barang tertentu. Bisa saja dengan pemenuhan jasa atau pembayaran dengan bentuk tak berwujud atau yang immaterial.<sup>75</sup>

Siapa yang membayar, Pasal 1382 KUHPerdata menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan bahkan juga orang yang tidak berkepentingan. Pihak yang berkepentingan ialah orang yang turut berhutang secara tanggung menanggung dan penanggung hutang, sedang pihak yang tidak berkepentingan ialah pihak ketiga yang bertindak atas nama untuk melunasi hutang debitur dan pihak ketiga yang bertindak atas nama sendiri tetapi tidak mengganti hak-hak kreditor.

Pada prinsipnya pembayaran harus dilakukan kepada kreditor atau kepada kuasanya. Akan tetapi menurut Pasal 1386 KUH Perdata, pembayaran yang secara jujur dilakukan kepada seseorang yang memegang surat tanda penagihan adalah sah. Misalnya suatu bank membayar kepada seseorang yang memegang sebuah cek yang tidak tertulis kepada siapa pembayaran harus diberikan.

## **6. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penyimpangan Atau Penitipan**

Debitur hendak membayar hutangnya, tapi pembayaran ini ditolak oleh pihak kreditor, maka debitur dapat menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan

<sup>74</sup> *Ibid*, hal. 152

<sup>75</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hal. 107

Pengadilan Negeri setempat. Dengan demikian perikatan menjadi hapus.<sup>227</sup> Penawaran pembayaran yang diikuti penitipan bayaran di pengadilan negeri tersebut berlaku sebagai pembayaran bagi debitur dan membebaskan debitur dari hutangnya asal penawaran itu sesuai dengan undang-undang.<sup>76</sup>

Langkah selanjutnya debitur dimuka pengadilan mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan supaya pengadilan mengesahkan penawaran pembayaran yang telah dilakukan itu. Setelah penawaran pembayaran ini disahkan, maka barang dan uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri dan demikian hapuslah hutang piutang itu. Brang atau uang tersebut di atas dalam simpanan Kepaniteraan Pengadilan Negeri atas tanggungan (resiko) si kreditur.<sup>77</sup>

## **B. Perjanjian Pemberian Kuasa dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

### **1. Pengertian Pemberian Kuasa**

Semakin meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang, ada kalanya seseorang yang mempunyai hak dan kekuasaan penuh atas harta miliknya tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya. Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan atas nama dari orang yang meminta bantuannya. Dari kenyataan ini terlihat, adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan suatu kepentingan tetapi bukan untuk dirinya

<sup>76</sup> Ahmad Miru, Sakka Pati, *Op.Cit.*, hal. 127

<sup>77</sup> *Ibid*, hal. 69



sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut juga dengan nama pemberian kuasa. Disadari maupun tidak, pemberian kuasa sudah biasa dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari walaupun dilakukan dalam cara yang sangat sederhana dan tanpa ada perjanjian tertulis.

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan pengertian pemberian kuasa sebagai berikut : “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”

Yang dimaksud dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.<sup>78</sup>

Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdata, adalah persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa; guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama” si pemberi kuasa. Dari pengertian yang tersebut, sifat pemberian kuasa tiada lain dari pada mewakili atau perwakilan.<sup>79</sup>

Pemberian kuasa itu menerbitkan “perwakilan”<sup>80</sup>, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti ini ada yang dilahirkan oleh undang-undang dan ada oleh suatu perjanjian.

<sup>78</sup> *Ibid*, hal. 141.

<sup>79</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 306

<sup>80</sup> *Ibid*, hal. 141.

Atas dasar ketentuan Pasal 1792 KUHperdata maka dapat diambil kesimpulan bahwa unsur dari pemberian kuasa adalah :

- a. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
- b. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas bahwa pemberian kuasa harus berupa “menyelenggarakan suatu urusan”, dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu karena perbuatan hukum itulah yang bisa dikuasakan kepada orang lain. Dalam pemberian kuasa, orang yang telah diberikan kepadanya kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum maka apa yang dilakukannya dalam pengurusan tersebut adalah atas nama orang yang memberikan kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban menjadi hak dan kewajiban pemberi kuasa.

## **2. Jenis Pemberian Kuasa**

Pasal 1793 KUHPperdata menyatakan dari cara pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima, yaitu dengan memakai :

- a. Akte Utama

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta

otentik. Adapun yang dimaksud dengan Akta Otentik, dinyatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdara :

“Suatu Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.”<sup>81</sup>

Dari perumusan Pasal ini, artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan dan di muka pejabat umum yaitu Notaris.

b. Tulisan Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan surat dibawah tangan adalah pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu diletakkan didalam suatu surat diatas segel dan hanya dibuat oleh para pihak tanpa melalui seorang pejabat umum. Pemberian kuasa ini. Dengan kekuatan pembuktiannya terletak pada segi pengakuan saja, kalau diakui maka akan menjadi bukti yang sempurna, namun apabila disangkal maka orang yang mempergunakannya harus membuktikan kebenarannya. Tulisan dibawah tangan ini apabila didaftarkan atau dicatat pada pejabat umum/Notaris dapat ditingkatkan menjadi akta otentik.

c. Sepucuk Surat

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat tidak diatas segel yang juga memuat persetujuan yang dinyatakan antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

---

<sup>81</sup> Pasal 1868 KUHPerdara

d. Lisan

Pemberian kuasa yang dilakukan dengan diucapkan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa dan selanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh penerima kuasa.

e. Secara Diam-Diam

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

Pasal 1795 KUHPerdata menyatakan dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dengan cara, yaitu :

a. Pemberian Kuasa Khusus

Pasal 1795 KUHPerdata menyatakan :

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”<sup>82</sup>

Pemberian kuasa secara khusus ini berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh si kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja. Umpamanya hanya untuk menjual sebuah rumah, atau untuk menggugat seseorang tertentu saja.<sup>83</sup>

b. Pemberian Kuasa Umum

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

<sup>82</sup> Pasal 1795 KUHPerdata

<sup>83</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 309

Pasal 1796 ayat (1) KUHPerdara menyatakan : “Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan”<sup>84</sup>

Menurut Pasal ini, kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, yaitu :

- a. Melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
- b. Pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya
- c. Dengan demikian titik berat kuasa umum, hanyalah meliputi perbuatan dan pengurusan kepentingan pemberi kuasa<sup>85</sup>.

Dengan demikian, dari segi hukum, kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

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

Pemberian kuasa sebagai suatu perjanjian yang bersifat timbal balik, tentunya menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak yang membuatnya

- a. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa

Hak-hak pemberi kuasa diatur dalam KUHPerdara sebagai berikut :

- 1) Pasal 1792 KUHPerdara menyatakan bahwa pemberi kuasa berhak menuntut pelaksanaan kuasa itu,
- 2) Pasal 1795 KUHPerdara menyatakan pemberi kuasa berhak mengatur tentang luasnya kuasa yang diberikan, yang dapat dilihat dari perjanjian. Apakah bersifat umum atukah bersifat khusus,

<sup>84</sup> Pasal 1796 ayat (1) KUHPerdara

<sup>85</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cet. ke-1 Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hal. 6.

- 3) Pasal 1799 KUHPerdara menyatakan pemberi kuasa berhak menggugat segala kecurangan yang dilakukan oleh si penerima kuasa, dan mencabut kedudukan si penerima kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh si penerima kuasa,

Kewajiban-kewajiban pemberi kuasa diatur dalam KUHPerdara sebagai berikut :

- 1) Pasal 1807 KUHPerdara menyatakan bahwa si pemberi kuasa terikat untuk memenuhi perjanjian yang telah dibuat, berdasarkan kekuasaan yang telah ia kuasakan kepada si penerima kuasa,
- 2) Pasal 1808 KUHPerdara menyatakan bahwa si pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa dan upah yang telah diperjanjikan
- 3) Pasal 1809 KUHPerdara menyatakan si pemberi kuasa wajib memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa dan penerima kuasa telah berbuat hati-hati,
- 4) Pasal 1810 KUHPerdara menyatakan si pemberi kuasa wajib membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.

b. Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa :

Hak-hak penerima kuasa diatur dalam KUHPerdara sebagai berikut :

- 1) Pasal 1808 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk persekot dan biaya yang telah dikeluarkannya dalam melaksanakan kuasa tersebut dan upah yang telah diperjanjikan,

- 2) Pasal 1809 KUHPerdato menyatakan bahwa penerima kuasa berhak atas ganti rugi atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa dan ia telah berbuat hati-hati,
- 3) Pasal 1810 KUHPerdato menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkannya, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut,
- 4) Pasal 1812 KUHPerdato menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk menahan segala kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, selama penerima kuasa belum memperoleh pembayaran atas apa yang telah dilakukan atau selama kewajiban-kewajiban dari pemberi kuasa belum dipenuhi hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa.

Kewajiban-kewajiban penerima kuasa diatur dalam KUHPerdato sebagai berikut :

- 1) Pasal 1800 KUHPerdato menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaksanakan tugasnya selama belum dibebaskan sebagai kuasa dan bertanggung jawab mengenai kerugian dan bunga yang mungkin timbul karena ia tidak melaksanakan tugasnya. Serta menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan.

- 2) Pasal 1801 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukan secara sengaja dan kelalaian- kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
- 3) Pasal 1802 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa wajib melaporkan dan membuat perhitungan pertanggungjawaban atas segala sesuatu yang dilakukannya sehubungan dengan pelaksanaan tugas yang dilimpahkan kepadanya.
- 4) Pasal 1803 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa dapat/boleh melimpahkan wewenang yang diterimanya dari si pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penggantinya untuk melaksanakan perwakilan yang diberikannya. Hak seorang penerima kuasa untuk menunjukkan seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya, dinamakan hak substitusi.<sup>86</sup>

#### **4. Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lain, persetujuan pemberian kuasa dapat juga berakhir secara sepihak dan bisa juga berakhir oleh karena sesuatu peristiwa. Pengaturan tentang berakhirnya pemberian kuasa terdapat didalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara.

Pasal 1813 KUHPerdara menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir, yaitu :

---

<sup>86</sup> *Ibid*, hal. 147.



- a. Penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. Pemberitahuan penghentiannya kuasanya oleh pemberi kuasa;
- c. Meninggalnya salah satu pihak;
- d. Pemberi kuasa atau penerima berada di bawah pengampuan; atau
- e. Pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- f. Kawinnya perempuan yang memberi atau menerima kuasa

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan, dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>87</sup>

Pasal 1814 KUHPdata menyatakan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala dikehendaki dan ada alasan untuk itu serta memberitahukan waku penghentian yang cukup. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan perantara hakim.

Pasal 1815 KUHPdata menyatakan agar penarikan kuasa tersebut berakibat kepada pihak ketiga maka penarikan tersebut harus diberitahukan kepada pihak ketiga. Dengan demikian agar pencabutan kuasa ini bisa juga berakibat kepada pihak ketiga, dan juga untuk menghindari ikatan-ikatan perjanjian yang dibaut si penerima kuasa kepada pihak ketiga, haruslah pencabutan tersebut dilakukan secara terbuka. Sehingga pihak ketiga secara luas

---

<sup>87</sup> *Ibid*, hal. 151.

dapat mengetahuinya.<sup>88</sup> Dengan pemberitahuan secara terbuka ini, si pemberi kuasa dapat menuntut penerima kuasa yang melakukan tindakan-tindakan tanpa dasar hukum.

Pencabutan kuasa dapat dilakukan secara diam-diam, Pasal 1816 KUHPerdata menyatakan pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut.

Pasal 1817 KUH Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa dapat melepaskan kuasa yang diterimanya. Pelepasan ini dilakukan dengan cara memberitahukannya kepada pemberi kuasa dengan syarat tidak dilakukan pada waktu yang tidak layak yaitu pada waktu yang dapat mengakibatkan kerugian kepada pemberi kuasa atau jika kuasa tersebut diteruskan maka akan menyebabkan penerima kuasa mengalami kerugian.

Pasal 1818 KUHPerdata menyatakan bahwa dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia dan si kuasa tidak tahu hal itu, dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatan itu tetap sah. Ahli waris pemberi kuasa tetap terikat atas perjanjian kuasa tersebut. Jika pihak ketiga tidak mengetahui kematian pemberi kuasa, maka perikatan yang dilakukan penerima kuasa dan pihak ketiga tersebut dianggap sah dan berharga.

Pasal 1819 KUHPerdata menyatakan kalau yang meninggal dunia adalah penerima kuasa, maka para ahli warisnya harus memberitahukan kepada pemberi

---

<sup>88</sup> *Ibid*, hal. 313.

kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa. Jika ahli waris ini lalai tidak memberitahukan kematian tersebut kepada pemberi kuasa maka ahli waris tersebut wajib menanggung berupa penggantian biaya, kerugian dan pembayaran bunga.

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa terdapat didalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, ternyata diluar cara tersebut masih terdapat cara lain, yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan lewatnya tenggang waktu tersebut, dan pemberian kuasa dengan syarat tertentu, dimana pemberian kuasa berakhir jika terpenuhi syarat untuk itu.<sup>89</sup>

## **5. Perjanjian Peningkatan Jual Beli**

### **a. Pengertian Jual Beli**

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, pengertian jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang berbunyi : “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”

Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>90</sup> Sedangkan menurut M.Yahya Harahap yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual dengan berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri dengan berjanji untuk

<sup>89</sup> Wirjono Prodjodikorao, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 2016, hal. 153

<sup>90</sup> *Ibid*, hal. 79.

membayar harganya.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan, dalam jual beli senantiasa terdapat dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Namun KUHPerdata melihat jual beli hanya dari sisi perikatannya semata yaitu dalam bentuk kewajiban dalam palangan harta kekayaan dari masing-masing pihak secara bertimbal balik satu terhadap lainnya, dan karena itu pula maka jual beli dimasukkan dalam Buku Ketiga tentang Perikatan.<sup>91</sup>

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme, yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus. Unsur-unsur pokok perjanjian jual-beli adalah barang dan harga, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai harga dan barang. Sifat konsensual dari jual beli ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata.<sup>92</sup> Jadi perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila dua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan. Bahwa apa yang harus diserahkan dalam

<sup>91</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Jual Beli*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hal. 7.

<sup>92</sup> *Ibid*, hal. 2.

persetujuan jual beli barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan. Kalau begitu yang dapat dijadikan objek jual beli ialah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda yang dapat dilihat wujudnya. Tapi semua benda yang dapat bernilai harta kekayaan, baik yang nyata maupun yang tidak berwujud.<sup>93</sup> Salah satu sifat penting dari jual beli menurut KUHPerdara adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya obligatori saja, artinya jual beli belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 KUHPerdara menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>94</sup>

Dari pengertian jual beli tersebut diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>95</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli,
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Tentang kewajiban pihak penjual ini menurut Pasal 1474 KUHPerdara, ada dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan serta menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan

---

<sup>93</sup> *Ibid*, hal. 80.

<sup>94</sup> *Ibid*, hal 181.

<sup>95</sup> *Ibid*, hal 182.

menanggung terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Yang memindahkan hak milik adalah suatu perbuatan hukum yang dinamakan atau disebut sebagai “penyerahan” (*levering*) secara yuridis. Adapun penyerahan berbeda-beda menurut macamnya barang yang akan diserahkan, menurut KUHPerdara ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu<sup>96</sup>:

a. Penyerahan barang bergerak

Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUHPerdara),

b. Penyerahan barang tak bergerak

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pembuatan akta jual beli oleh PPAT (Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997),

c. Penyerahan piutang atas nama

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta “cessie”, Pasal 613 KUHPerdara).

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tentram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.<sup>97</sup> Jadi barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun perbendaan. Mengenai ongkos penyerahan barang diatur dalam Pasal 1476 KUHPerdara menyatakan bahwa biaya penyerahan barang ditanggung oleh

---

<sup>96</sup> *Ibid*, hal. 79.

<sup>97</sup> *Ibid*, hal. 17.

si penjual dan biaya pengambilan barang di pikul oleh si pembeli, kecuali jika tidak diperjanjikan sebaliknya. Maksudnya bahwa kedua belah pihak dapat membuat aturan lain yang mengatur masalah ongkos penyerahan barang, karena dalam praktek adakalanya semua ongkos penyerahan baik penyerahan maupun pengambilan semua ditanggung oleh pembeli. Adapun kewajiban pembeli adalah membayar harga pembelian barang seperti dimaksud dalam Pasal 1513 KUHPerdara yang menyatakan bahwa kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian. Harga disini menurut Subekti adalah sejumlah uang, meskipun mengenai hal ini tidak ditetapkan dalam sesuatu Pasal Undang-Undang, namun sudah dengan sendirinya termaktub didalam pengertian jual beli.<sup>98</sup>

Khusus jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam rangka membantu pelaksanaan pendaftaran tanah kepala kantor dibantu oleh PPAT. Pasal 2 PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan bahwa PPAT salah satu tugasnya adalah membuat Akta Jual Beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Dan agar dapat didaftarkan jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut Pasal 37 ayat (1) PP 24 Tahun 1997, Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal

---

<sup>98</sup> *Ibid*, hal. 21.

dengan nama Akta Jual Beli. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).<sup>99</sup>

## 2. Perjanjian Peningkatan Jual Beli

Pasal 1313 KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPdata memiliki sifat terbuka artinya setiap orang boleh mengadakan perikatan apa saja baik yang sudah ditentukan namanya maupun yang belum ditentukan namanya dalam Undang-Undang. Sifat terbuka ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian. Tetapi keterbukaan ini dibatasi dalam Pasal 1337 KUHPdata, pembatasan tersebut yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah :

- a. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian,
- b. kecakapan para pihak dalam perjanjian,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>99</sup> *Ibid*, hal. 183.



Menurut Subekti, sistem terbuka dari hukum perjanjian itu, juga mengandung pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam Undang-Undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu KUHPerdata dibentuk.<sup>100</sup> Jadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada. Jual beli merupakan salah satu cara yang sering dilakukan oleh pihak yang menginginkan suatu tanah dalam proses jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dikenal dengan nama Akta Jual Beli. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).<sup>101</sup> Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.<sup>102</sup> Dalam transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli ada kalanya mengalami hambatan untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dihadapan PPAT, biarpun antara

---

<sup>100</sup> *Ibid*, hal. 14.

<sup>101</sup> *Ibid*, hal. 182.

<sup>102</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. ke-2 Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 77

penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju, ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi persyaratan tersebut baik segi kelengkapan surat- surat tanahnya maupun pembayarannya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak dapat dilakukan pada saat itu juga. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan PPAT pada saatnya nanti.

Hal-hal yang menyebabkan dibuatnya PPJB, antara lain :

1. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan,
2. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan,
3. Sertifikat sudah sudah atas nama penjual tetapi harga belum dibayar tunai atau dengan kata lain dibayar secara mengangsur,
4. Sertifikat sudah sudah atas nama penjual dan harga sudah dibayar tunai tetapi persyaratan belum lengkap.

PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338

KUHPerdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli di hadapan PPAT. PPJB biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian pendahuluan jual beli biasanya dimuat janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual beli dihadapan PPAT.

PPJB dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 KUHPerdata, dimana berdasarkan isi Perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual beli di hadapan PPAT atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa jual beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan tanah nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi, sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah berikut bangunan pada suatu perumahan disebutkan bahwa para pihak akan melaksanakan atau menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila pihak penjual sudah melakukan pemecahan sertipikat atas unit bangunan. Dalam prakteknya banyak para pembeli lebih menyukai jual beli hak atas tanah dengan memakai PPJB, oleh karena dengan adanya PPJB maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan

atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan gampang. Dengan demikian maka pihak pembeli akan mendapat keuntungan berupa selisih harga jual beli hak atas tanah dengan harga pengalihan dan sekaligus dapat melakukan penghindaran atas biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum dengan menghindari kewajiban atas BPHTB serta akan merugikan keuangan Negara.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang masih diikat dengan akta PPJB maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Adapun landasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah :

- a. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun.
  - b. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994 tentang pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun,
  - c. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak.
3. Tanah Sebagai Objek Beli

Bahwa apa yang harus diserahkan dalam persetujuan jual beli adalah sesuatu yang berwujud benda/barang. Bertitik tolak dari pengertian benda/barang ialah segala sesuatu yang dapat dijadikan objek “harta benda” atau “harta kekayaan”. Kalau begitu yang dapat dijadikan objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang bersifat terang, tunai, dan nyata. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA), maka berakhirilah pluralisme di

bidang hukum tanah Indonesia.

UUPA menciptakan unifikasi di bidang Hukum Tanah Nasional yang didasarkan pada Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adapt (Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960). Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) menghapus juga Buku Ke-II KUHPerdara sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan pelaksanaannya PP Nomor 10 tahun 1961 yang sudah digantikan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata.<sup>103</sup>

PPAT berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT, bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum jual beli atas tanah dihadapan PPAT memenuhi syarat terang, para pihak membuktikan bahwa telah terjadi pemindahan hak dari

---

<sup>103</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 182

penjual ke pembeli dengan disertai pembayarannya, telah memenuhi syarat nyata dan syarat tunai. Dengan demikian ketiga sifat jual beli berdasarkan hukum adat yaitu terang, tunai dan nyata telah terpenuhi.

Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>104</sup>

Demikian juga menurut PP No. 24 Tahun 1997 menghendaki perjanjian jual beli tanah harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang bewenang, yakni PPAT.<sup>105</sup> Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan

<sup>104</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal. 298

<sup>105</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

secara yuridis disamping penyerahan nyata.<sup>106</sup> Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena itu Pasal 1482 KUHPerdota menyatakan : “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakainya yang tetap, beserta surat- surat bukti milik, jika ada.”

Jadi penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangat penting, karena dalam Pasal 1482 KUHPerdota menyatakan bahwa : “Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat- surat bukti milik, jika itu ada.”

Menurut Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli adalah suatu perjanjian dimana penjual berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain berjanji untuk membayar. Jadi baru dianggap terciptanya suatu perikatan-perikatan berupa kewajiban- kewajiban tertentu yang bersifat obligatoir, jual beli ini belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan meletakkan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diserahkan hak milik atas barang yang dijual.<sup>107</sup> Dalam jual beli tanah dimana penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli berjanji untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak

<sup>106</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal. 182.

<sup>107</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hal. 80

milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi,<sup>108</sup> bentuk jual beli harus dilaksanakan dengan akta jual beli, tujuan akta itu Hanya sekedar mensejajarkan jual beli itu dengan keperluan penyerahan yang kadang-kadang memerlukan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).<sup>109</sup>

Menurut KUHPerdato jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan sesuai Pasal 1457 KUHPerdato. Sedangkan menurut Pasal 1458 KUHPerdato Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.<sup>110</sup> Hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*yuridis levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta oleh PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan. Dalam KUHPerdato juga disebutkan bahwa Penyerahan benda tak bergerak dilakukan dengan suatu akta otentik, sebagaimana juga yang terdapat pada pasal 612 sampai 620 KUHPerdato, atau dapat dikatakan bahwa kepemilikan suatu benda tak bergerak harus dibuktikan dengan surat atau akta tertentu dan pihak lain memberikan pengakuan atas kepemilikan tersebut.

---

<sup>108</sup> *Ibid.*, hal. 79

<sup>109</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 182

<sup>110</sup> Maria Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012, hal. 53-54



#### 4. Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk menggunakan dan menikmati tanahnya dengan leluasa dalam arti bahwa ia berhak untuk menguasai, menggunakan mengambil manfaat, dan termasuk juga untuk mengalihkan terhadap suatu bidang tanah tersebut asal tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang berlaku. Pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu penerima hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak disebut sebagai peralihan hak.

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah dan seterusnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam prakteknya seringkali dalam pelaksanaan jual beli tanah, pada saat calon penjual dan calon pembeli mencapai kata sepakat untuk mengadakan jual beli atas tanah belum dapat langsung melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli sebagai Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.<sup>111</sup> Oleh karena untuk melakukan peralihan hak atas tanah, terdapat syarat-syarat formal yang harus dipenuhi, yakni syarat-syarat umum terdiri dari sertipikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk (KTP), dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir, serta bukti

---

<sup>111</sup> Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

pembayaran PPh final untuk penjual dan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk pembeli.<sup>112</sup> Dalam transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli ada kalanya mengalami hambatan untuk merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dihadapan PPAT, biarpun antara penjual dan pembeli sudah sepakat dan setuju, ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi persyaratan tersebut baik segi kelengkapan surat- surat tanahnya maupun pembayarannya. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang mengikat para pihak, dimana pihak penjual dan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli berdasarkan ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku. Perjanjian ini biasa disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB tersebut dilakukan oleh karena adanya satu dan lain hal yang menyebabkan jual beli atas tanah tidak dapat dilakukan pada saat itu di hadapan PPAT. Dimana para pihak satu sama lain saling berjanji untuk melaksanakan jual beli atas tanah di hadapan PPAT pada saatnya nanti semua syarat-syarat terpenuhi. Dalam PPJB ini dicantumkan alasan-alasan mengapa dibuat suatu akta Perikatan Jual Beli tersebut dan bukan akta jual beli mengingat salah satu pihak belum dapat memenuhi syarat-syaratnya sedangkan keduanya telah setuju untuk melakukan transaksi jual beli. Selain itu juga dicantumkan harga jual yang telah disepakati, cara pembayarannya dan hal lainnya yang terkait. Biasanya dalam pembuatan PPJB selalu diikuti dengan pemberian kuasa, untuk menjaga jangan sampai cidera janji/wanprestasi atau dengan kata lain jangan sampai penjual

---

<sup>112</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius, 2012, hal. 122

mengalihkan kepada pihak lain. Apabila nanti syarat-syarat telah terpenuhi para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli berjanji akan melangsungkan perjanjian jual beli sesuai peraturan perundang-undangan yaitu dengan akta jual beli dihadapan PPAT.

Pada saat ini banyak ditemukan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang dibuat baik dalam bentuk akta dibawah tangan maupun notariil dalam surat atau akta tersendiri maupun bersamaan dengan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris, baik dengan judul Kuasa ataupun Kuasa Menjual. Pemberian kuasa ini pada dasarnya bukan disebabkan karena pihak pemberi kuasa tidak cakap melakukan perbuatan hukum, atau bilapun ia cakap ia tidak berkeinginan untuk mewakilkan tindakan hukum atas tanahnya kepada penerima kuasa. Secara etimologi pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 KUHPerdara dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberi pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.<sup>113</sup> Istilah kuasa mutlak dicantumkan di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah jo. Pasal 39 huruf d Peraturan

---

<sup>113</sup> Komar Andasmita, *notaris II : Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990, hal. 483.

Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>114</sup>

Kuasa mutlak tidak dikenal didalam doktrin dan hanya dalam konteks instruksi tersebut dikenal/diperkenalkan, yaitu suatu kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam dictum keduanya.<sup>115</sup>

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum 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.”<sup>116</sup>

Pengertian kuasa mutlak dalam instruksi diatas, adalah kuasa yang mengandung unsur- unsur :

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

Berdasarkan pada uraian tersebut, pengertian kuasa mutlak dapat dikatakan bahwa penerima kuasa mempunyai hak penuh untuk melakukan segala

---

<sup>114</sup> Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696

<sup>115</sup> Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.*”Renvoi Tahun Keempat No. 6.42.IV November 2006, hal 68-74

<sup>116</sup> Departemen Dalam Negeri, Instruksi Mendteri Dalam Negeri tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Inmendagri No. 14 Tahun 1982

tindakan dan perbuatan terhadap obyek yang bersangkutan, artinya penerima kuasa dapat bertindak seakan-akan selaku pemilik yang sah dari obyek yang bersangkutan. Atau dengan kata lain, penjual tanah masih resmi disebut sebagai pemilik hak atas tanah itu, meskipun yang sesungguhnya memiliki adalah pemegang surat kuasa mutlak. Tindakan seperti ini jelas akan mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah oleh pemerintah, terlebih lagi dalam prakteknya, kuasa mutlak selalu mengandung unsur pemerkosaan terhadap pihak yang lemah ekonominya oleh pihak-pihak yang kuat dan manipulasi terhadap peraturan perundang-undangan, misalnya undang-undang perpajakan, dimana sejak diberlakukannya Undang-undang nomor 21 Tahun 1997 yang diubah dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan dilandasi kewajiban kenegaraan dalam rangka peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan.

Pemerintah mengenakan pajak terhadap setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan surat kuasa mutlak ini, pembeli berusaha menyalahi keharusan pembayaran pajak BPHTB karena apabila nanti tanah tersebut dijual kembali maka ia tidak perlu membayar pajak BPHTB.

Pemberian kuasa seperti ini tidak diatur didalam KUHPerdara, namun diakui didalam lalu lintas bisnis dimasyarakat. Pemberian kuasa mutlak ini adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan

perundang, kesusilaan baik dan ketertiban umum(Pasal 1337 KUHPerdara). Pasal 1792 merumuskan pemberian kuasa adalah suatu suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama” si pemberi kuasa.<sup>117</sup> Dengan kekuasaan dari pemberi kuasa tersebut maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Tapi pemberian wewenang ini pun dibatasi seperti yang disebutkan dalam Pasal 1797 KUHPerdara menyatakan bahwa si penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik atau pemegang haknya. Pasal 1813 KUHPerdara menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat berakhir dengan ditariknnya kembali kuasa, penghentian pemberian kuasa dengan pemberitahuan, meninggalnya si pemberi kuasa pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa. Maka pemberian kuasa yang dimaksudkan dalam KUHPerdara adalah pemberian kuasa di dibatasi atau tidak mutlak.

Istilah kuasa mutlak pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Pemberian surat kuasa adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik. Kebebasan berkontrak yang dikembangkan, juga meliputi pemberian kuasa. Tetapi penegakkan asas kebebasan berkontrak, termasuk

---

<sup>117</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal. 306

perjanjian pemberian kuasa, tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan.

Pemberian kuasa mutlak untuk memindahkan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum dan nyata-nyata bertentangan dengan Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982. Meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk Instruksi Menteri, dalam konstelasi perundang-undangan ia tergolong dalam salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam transaksi jual beli tanah.

### **C. Tinjauan Tentang Notaris**

#### **1. Pengertian Notaris**

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya,<sup>118</sup> Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas. Namun sesuai dengan kasus yang penulis teliti, Notaris tidak memposisikan dirinya sebagai pejabat umum yang mengembankan tugas, malahan Notaris tersebut melakukan tindakan yang dilarang sama sekali dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam Pasal 48 ayat (1) dan (2) menyatakan bahwa isi

---

<sup>118</sup> Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001, hal. 63.

akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain. Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris, namun tindakan perubahan akta tersebut sama sekali dilakukan oleh Notaris tanpa kehadiran Penggugat.

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenare* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJM), dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Adapun tugas-tugas dari seorang Notaris adalah :

1. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*).
2. Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
3. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).
4. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
5. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
6. Membuat akta risalah lelang.
7. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita



acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut padaminuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (Pasal 51 UUJN).

Tindakan merubah akta perjanjian tanpa dihadiri oleh para pihak yang dilakukan oleh Notaris Neni Sanitra, bukanlah termasuk kedalam tugas dari seorang Notaris, tindakan tersebut dapat dilakukan apabila dihadiri atau disaksikan oleh para pihak, namun tindakan yang dilakukan oleh Notaris Neni Sanitra ini sudah menyalahi tugas mulia dari seorang Notaris.

## **2. Kewenangan Notaris**

Kewajiban Notaris menurut UUJN (pasal 16)

1. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta originali.
3. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;
4. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
5. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan:
  - a. Yang membuat notaris berpihak,
  - b. Yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta;

- c. Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak;
  - d. Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.
6. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah \ jabatan.
  7. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.
  8. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.
  9. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  10. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan HAM paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya;

11. Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi;
14. Menerima magang calon notaris;

### **3. Larangan Notaris**

Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaedah, melainkan merupakan pertimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lawan. Apabila ada hak maka ada kewajiban. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang<sup>119</sup>.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya selain dibatasi dengan larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris juga berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan klien, membuat dokumen atau akta yang diminta oleh klien, membuat daftar akta-akta yang dibuatnya, membacakan akta di hadapan para pihak. Larangan jabatan notaris menurut UUJN (pasal 17), diantaranya Notaris dilarang:

---

<sup>119</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2016, hal. 40

1. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai pegawai negeri;
4. Merangkap sebagai pejabat negara;
5. Merangkap sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai BUMN, BUMD, atau badan usaha swasta;
7. Merangkap sebagai pejabat pembuat akta tanah di luar wilayah jabatan notaris;
8. Menjadi notaris pengganti;
9. Melakukan profesi lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehoramatan dan martabat jabatan notaris.

Notaris hanya berkedudukan di satu tempat di kota/kabupaten, dan memiliki kewenangan wilayah jabatan seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Notaris hanya memiliki 1 kantor, tidak boleh membuka cabang atau perwakilan dan tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan dari luar tempat kedudukannya, yang artinya seluruh pembuatan akta harus sebisa mungkin dilaksanakan di kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Notaris dapat membuat perserikatan perdata, dalam hal ini mendirikan kantor bersama notaris, dengan tetap memperhatikan kemandirian dan kenetralannya dalam menjalankan jabatan notaris. Setiap Notaris ditempatkan di suatu daerah berdasarkan formasi

notaris. Formasi notaris ditentukan oleh menteri Hukum dan HAM. dengan mempertimbangkan usul dari organisasi notaris. Formasi Notaris ditentukan berdasarkan:

- a. Kegiatan dunia usaha;
- b. Jumlah penduduk;
- c. Rata-rata jumlah akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris setiap bulannya.

Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki jam kerja yang tidak terbatas. Untuk itu notaris memiliki hak cuti. Ketentuan mengenai cuti notaris menurut UUJN (pasal 25-32):

1. Hak cuti bisa diambil setelah notaris menjalankan jabatannya secara efektif selam 2 tahun;
2. Selama cuti, notaris harus memilih notaris pengganti;
3. Cuti bisa diambil setiap tahun atau diambil sekaligus untuk beberapa tahun;
4. Setiap pengambilan cuti maksimal 5 tahun sudh termasuk perpanjangannya;
5. Selama masa jabatan notaris, jumlah waktu cuti paling lama ialah 12 tahun;
6. Permohonan cuti diajukan ke:
  - a. Majelis pengawas daerah, untuk cuti tidak lebih dari 6 bulan;
  - b. Majelis pengawas wilayah, untuk cuti 6 bulan sampai dengan 1 tahun;

- c. Majelis pengawas pusat, untuk cuti lebih dari 1 tahun.
7. Selain Notaris itu sendiri, dalam keadaan terdesak, suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari notaris dapat memohonkan permohonan cuti kepada majelis pengawas;
8. Apabila permohonan cuti diterima maka akan dikeluarkan sertifikat cuti yang dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk;
9. Apabila permohonan cuti ditolak oleh pejabat yang berwenang memberikan cuti, maka penolakan itu harus disertai oleh alasan penolakan;
10. Notaris yang cuti wajib menyerahkan protokol notaris ke notaris pengganti.

Apabila pada saat cuti, Notaris meninggal dunia, maka notaris yang menggantikannya menjalankan jabatannya. Suami/istri atau keluarga sedarah dalam garis lurus dari notaris wajib melaporkannya kepada majelis pengawas daerah dalam jangka waktu 7 hari kerja sejak notaris itu meninggal. Notaris pengganti adalah orang yang diangkat sementara untuk menggantikan notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai notaris (UUJN pasal 1 angka 3). Syaratnya (UUJN pasal 33 angka 1):

1. WNI;
2. Cukup umur (27 tahun);
3. Berijazah sarjana hukum;

4. Telah berkerja sebagai karyawan kantor notaris paling sedikit 2 tahun berturut-turut.

Notaris pengganti habis masa kerjanya setelah masa cuti Notaris selesai. Notaris pengganti khusus ialah seseorang yang diangkat sebagai notaris untuk menggantikan seorang Notaris, untuk membuat akta tertentu, karena di daerah kabupaten atau kota tidak ada notaris lain, sedangkan notaris yang menurut ketentuan UUJN tidak boleh membuat akta yang dimaksud (UUJN pasal 1 angka 4), syaratnya sama dengan notaris pengganti, yaitu<sup>120</sup>:

1. WNI;
2. Cukup umur (27 tahun);
3. Berijazah sarjana hukum;
4. Telah berkerja sebagai karyawan kantor notaris paling sedikit 2 tahun berturut-turut.

Notaris pengganti khusus ditunjuk oleh majelis pengawas daerah, dan hanya berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan notaris dan keluarganya. (UUJN Pasal 34 ayat 1). Notaris pengganti khusus tidak disertai dengan penyerahan protokol notaris (UUJN pasal 34 ayat 2). Pejabat sementara notaris, yaitu seseorang yang untuk sementara menjalankan jabatan Notaris bagi notaris yang:

1. Meninggal dunia;
2. Diberhentikan;
3. Diberhentikan sementara.

---

<sup>120</sup> Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014

Yang diawasi oleh majelis pengawas:

1. Tingkah laku notaris;
2. Pelaksanaan jabatan notaris;
3. Pemenuhan kode etik notaris, baik kode etik dalam organisasi notaris ataupun yang ada dalam UUJN;





## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Kedudukan Hukum Kuasa Mutlak dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris PPAT Wilayah Hukum Kota Pekanbaru Dalam Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR**

Pemberian kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerima, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUHPerdara). Dapat juga dikatakan, kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain, yang terikat adalah orang yang diwakilinya itu, asal saja antara orang yang bertindak dan yang diwakilinya terdapat suatu hubungan hukum. Bila seseorang menyatakan bertindak untuk dan atas nama orang lain, maka yang terikat adalah orang lain (orang yang diwakilinya). Isi Kuasa adalah menyelenggarakan suatu urusan, yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum.

Tindakan penerima kuasa adalah orang yang diberikan kuasa (dinamakan juru kuasa atau kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa, atau dapat juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya apa yang dilakukan adalah atas tanggungan si pemberi kuasa. Kalau yang dilakukan membuat atau menutup suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian. Dengan demikian pemberian kuasa menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seseorang yang mewakili

orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan dapat lahir dari suatu perjanjian dan ada juga dilahirkan oleh undang-undang, misalnya mewakili anak di bawah umur (alimentasi). Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain dinamakan *vomacht* (Belanda), *power attorney* (Inggris). Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan, yang tidak dapat dikuasakan adalah yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang, misalnya membuat surat wasiat, memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan. Namun untuk melangsungkan suatu perkawinan dengan alasan penting dapat diwakilkan dengan ijin Presiden (Pasal 79 KUHPerdara).

Si kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya (wewenangnya yang diberikan), akibat dari tindakannya melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya adalah menjadi tanggungannya sendiri. Si pemberi kuasa dapat menuntut ganti kerugian kepada juru kuasa, bila tindakannya yang melebihi batas kuasa mendatangkan rugi baginya. Begitu pula si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa bertindak dalam kedudukannya dan menuntut dari padanya pemenuhan perjanjian (Pasal 1799 KUHPerdara). Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir, upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh minta upah yang lebih dari pada yang ditentukan dalam Pasal 411 KUHPerdara untuk seorang wali (Pasal 1794 KUHPerdara).

Ketentuan pasal ini sudah usang dan tidak menggambarkan kenyataan,

misalnya seorang pengacara, baru mau mewakili kepentingan kliennya jika jelas mengenai berapa imbalan atau upahnya. Kenyataannya sekarang yang terjadi justru sebaliknya, bahwa yang umum adalah memakai imbalan atau upah, kecuali kuasa itu diterima dan akan dijalankan dengan cuma-cuma. Berakhirnya kuasa adalah dapat dilakukan dengan cara ditariknya kembali kuasanya si kuasa : Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendaknya, asal dengan pemberitahuan dengan waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan. Dalam praktik penarikan kembali kuasa diumumkan dan diberitahukan dengan surat kepada para relasi yang berkepentingan.

Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai dari hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut (Pasal 1816 KUHPerdara). Dengan pemberitahuan penghentian oleh si kuasa; Si kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa, manakala dikehendaki oleh si kuasa asal dengan pemberitahuan dalam waktu yang cukup kepada si pemberi kuasa. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi dalam pemberian kuasa salah satunya meninggal, pemberian kuasa menjadi berakhir. Hal ini disebabkan pemberian kuasa tergolong dalam perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak.

Dalam praktikpun tak mungkin terjadi pemberian kuasa kepada orang yang belum kita kenal, melainkan kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan kita. Jika si kuasa tidak tahu meninggalnya si pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya adalah sah. Dalam hal itu segala perjanjian yang diperbuat oleh si kuasa harus dipenuhi terhadap pihak ketiga yang bertikad baik. Jika si kuasa meninggal para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, dan mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan, bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti kerugian, biaya dan bunga jika ada alasan untuk itu (Pasal 1819 KUHPerdara). Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Sebagaimana telah dibicarakan dalam bab sebelumnya, bahwa konsep jual beli menurut KUHPerdara dan konsep jual beli menurut hukum tanah nasional adalah suatu perbuatan hukum yang berbeda, jual beli menurut KUHPerdara merupakan perjanjian yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja. Sedangkan menurut hukum tanah nasional, jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Menurut konsep Hukum Tanah Nasional, untuk mengalihkan hak atas tanah dalam jual beli perlu dipenuhinya syarat “tunai, riil dan terang”. Yang dimaksud dengan “tunai” adalah, harga transaksi tanah harus dibayarkan oleh pembeli secara lunas atau sekaligus. Sedangkan yang dimaksud “Riil” dan “Terang” adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, yaitu dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya akta jual beli

dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT.<sup>121</sup>

Dalam penerapannya, untuk melakukan transaksi jual beli tanah, terkadang terdapat faktor-faktor yang menyebabkan belum dapat dibuatnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Faktor-faktor tersebut dapat berupa<sup>122</sup>:

1. Sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli, yang masih terikat dalam jaminan pembebanan hak tanggungan ataupun hipotik, harus diroya (dihapus) lebih dahulu hak tanggungan atau hipotik yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.
2. Sertipikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama pemegang hak atau ke atas nama para ahli waris.
3. Sertipikat induk belum dipecah-pecah, sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut. Umpamanya luas tanah disertipikat 1000-M2 yang dibeli hanya 250-M2.
4. Pembeli atas tanah hak milik adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan lebih dahulu keatas hak yang lebih rendah yaitu hak guna bangunan atau hak pakai.
5. Pembeli tanah hak milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai (ada pengecualian

---

<sup>121</sup> Hasil wawancara penulis kepada Bapak Fachrudin Chaniago., SH., M.Kn, selaku Notaris di Kota Pekanbaru, pada tanggal 7 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

<sup>122</sup> Hasil wawancara penulis kepada Bapak Fachrudin Chaniago., SH., M.Kn, selaku Notaris di Kota Pekanbaru, pada tanggal 7 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

terhadap tanah yang bersifat perwakilan asing di Indonesia).

6. Sertipikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Para pihak dalam melakukan perjanjian jual beli serta peranan notaris di dalam membuat akta perjanjian jual beli yang diinginkan oleh para pihak diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan disamping itu notaris diharapkan untuk mengingatkan para pihak terhadap hak dan kewajiban mereka yang timbul dari perjanjian jual beli yang telah dibuat. Hal penting yang harus diperhatikan di dalam suatu akta perjanjian jual beli yang dibuat oleh notaris adalah bahwa setelah akta itu dibuat harus diikuti dengan diterbitkannya suatu Surat Kuasa, dengan kata lain akta perjanjian jual beli tidak dapat dipisahkan dari surat kuasa.

Surat pemberian kuasa pada umumnya merupakan suatu perjanjian sepihak, dimana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja yaitu pada penerima kuasa. Pasal 1792 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.Yang dimaksudkan pemberian kuasa disini adalah para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dari pihak penjual. Disinilah sering pihak penjual memberikan apa yang disebut dengan kuasa mutlak.

Perlu diketahui bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur di dalam

KUHPerdata, namun diakui di dalam dunia bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak. Dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dilandasi dengan itikad baik. Sahnya Kuasa Mutlak disyaratkan bahwa Pemberi Kuasa harus mempunyai kepentingan terhadap pelaksanaan Kuasa Mutlak tersebut dengan memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Kuasa mutlak tersebut harus diterima baik oleh Penerima kuasa, agar mempunyai kekuatan tidak dapat dibatalkan atau dicabut kembali.
- b. Pemberi kuasa harus bekwaam (mampu).
- c. Objek pemberi Kuasa Mutlak harus terbatas dan tertentu.
- d. Harus ada dasar hukum yang sah, artinya perjanjian yang menjadi dasar terbitnya Kuasa Mutlak tersebut haruslah sah menurut hukum.

Kuasa mutlak disini dapat dijabarkan sebagai kuasa yang diberikan disertai hak dan kekuasaan yang luas sekali terhadap objek tertentu, pada perbuatan mana pemberi kuasa tidak dapat menarik kembali kuasanya serta tidak akan gugur kapan atau dengan alasan apapun. Si kuasa dibebaskan dari kewajiban memberikan pertanggung jawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa dan bertindak seolah-olah objek tersebut adalah kepunyaannya. Hal tersebut tidak dapat dijumpai dalam pemberian kuasa dan merupakan penyimpangan dari ketentuan tentang berakhirnya suatu kuasa dan tentang pertanggung jawaban

penerima kuasa terhadap pemberi kuasa sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara dinyatakan bahwa kuasa akan berakhir apabila :

1. Kuasa ditarik kembali
2. Pemberitahuan penghentian kuasa.
3. Meninggalnya, pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa atau yang menerima kuasa.
4. Perkawinan perempuan yang memberikan kuasa atau yang menerima kuasa (untuk ketentuan terakhir ini sudah tidak berlaku lagi).

Pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara tidaklah dapat dilepaskan dari isi Pasal 1813 KUHPerdara, artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdara tersebut terpenuhi maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi. Namun perlu diperhatikan, bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan saja dan hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUHPerdara dan ditegaskan pada Pasal 1797 KUHPerdara bahwa si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya, maksudnya disini adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik/pemegang haknya. Terdapat larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang disebutkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut antara lain adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur



Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia untuk 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.

Pemberian suatu kuasa mutlak dapat menimbulkan konflik diantaranya:

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak. Hal ini disebabkan karena bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa/pembeli.
2. Penyalahgunaan klausula kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali.

Karena dengan kekuatan pemberian kuasa walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa/penjual dan ini sangat merugikan pihak penjual karena tidak bisa berbuat apa-apa. Hal ini juga merupakan perbuatan melanggar hukum dari penerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya. Yang perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya. Dimana hal ini telah tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik yang sekarang disebut dengan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausula tidak dapat

dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal ini hanya bersifat sementara sampai hutangnya lunas.

Menyikapi persoalan tersebut, PPAT yang umumnya juga menjabat sebagai Notaris akan menggunakan jabatannya sebagai Notaris untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai penguatan kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang nantinya apabila syarat- syarat telah terpenuhi akan ditindak lanjuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dalam hal pembeli telah melunasi harga transaksi kepada penjual, maka untuk melindungi kepentingan pembeli dan menjamin terpenuhinya kewajiban hukum (prestasi) penjual, maka Notaris akan membuat kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan tindakan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Kuasa mana dibuat untuk tidak dapat dicabut lagi, yang dalam praktek kuasa tersebut sering dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.

Kasus terhadap pembuatan surat kuasa mutlak yang tertuang dalam perkara No. 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, dimana kuasa mutlak diberikan oleh H. Supangat Prawiromiharjo terhadap Mhd Rawi Batubara untuk menjualkan tanahnya, namun masalah ini menjadi berkepanjangan dan banyak merugikan para pihak terutama Penggugat I (Peny) dan Penggugat II (Mery Gunarti).

Mengenai persoalan apakah suatu “kuasa yang tidak dapat dicabut lagi diperbolehkan atau tidak, KUHPerdara tidak memberikan jawaban yang tegas atas itu. Terdapat para ahli hukum yang menerima dan menolak adanya bentuk kuasa ini. Pasal 1813 KUHPerdara mengenai ketentuan berakhirnya kuasa juga tidak

jelas apakah merupakan ketentuan yang memaksa atau pelengkap. Menurut sistem hukum perdata kita, apabila ketentuan dalam perikatan tidak memiliki sifat hukum memaksa, maka harus dianggap tidak memaksa atau hukum pelengkap. Hukum perikatan menempatkan asas kebebasan berkontrak kepada para pihak sebagai prinsip utama. Oleh karena itu, ketentuan dalam perundang undangan dapat disimpangi oleh para pihak sepanjang ketentuan-ketentuan itu bukan hukum memaksa (*aanvullendrecht*).

Pada umumnya penerimaan kontruksi kuasa yang tidak dapat dicabut lagi pada sistem hukum perdata kita diletakan pada penafsiran *argumentum a contrario* pada Pasal 1602g ayat (3) KUHPerduta, 1636 ayat (2) KUHPerduta dan Pasal 44 ayat (2) KUHD. Bahkan pasal 1178 KUHPerduta memperbolehkan kreditur untuk minta diperjanjikan adanya kuasa yang tidak dapat dicabut lagi guna menjual sendiri dimuka umum atas barang yang dihipotikan apabila debitur tidak melunasi utangnya.<sup>123</sup>

Secara teori beralihnya hak atas suatu tanah melalui jual-beli haruslah memperhatikan ketentuan-ketentuan jual-beli tanah sebagai berikut :<sup>124</sup>

1) Harus Ada Perjanjian

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang merupakan penyebab pindahnya hak-hak kebendaan seperti hak milik dan hak-hak lainnya.

Akta sangat berperan penting dalam peralihan hak atas tanah karena tanah merupakan benda yang tidak bergerak maka dengan demikian peralihan haknya terdapat pada peralihan nama pada sertipikat yang

<sup>123</sup> Hartono SoerjopratiKnjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Seksi Notariat FH. UGM, Yogyakarta, 2014, hal. 68.

<sup>124</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hal. 64-65

menjadi dasar peralihan hak milik atas tanah adalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT setempat, maka setelah akta jual beli tersebut di buat di PPAT maka pendaftaran hak atas tanah dapat di proses di BPN sebagaimana yang di atur dalam Pasal 19 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2) Harus Ada Titel

Titel atau alas hak itu merupakan hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang melalui jual-beli

3) Harus Dilakukan Oleh Orang Yang Berwenang Atas Tanah Tersebut

Syarat ini dapat kita jumpai pada Pasal 584 KUHPdata dan syarat ini adalah tidak lain merupakan pelaksanaan dari suatu asas hukum nemoplus yaitu bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya dan lazimnya yang berwenang mengalihkan benda tersebut adalah pemilik.

4) Harus Ada Penyerahan Nyata

Berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelas-jelas

penggunaan surat kuasa mutlak dilarang, karena sifatnya yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara yang dimana dalam kuasa mutlak tersebut berakhirnya surat kuasa sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara tidak berlaku dan penguasaan penuh terhadap benda hak milik pemberi kuasa menjadikan pemberi kuasa dirugikan, karena dalam pemberian surat kuasa mutlak memiliki unsur-unsur yang bertentangan dengan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara adapun unsur-unsur surat kuasa mutlak tersebut adalah objek kuasa tersebut adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali dan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan hak atas tanah yang dimana si penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik. Sehingga pemindahan hak atas suatu tanah yang di dasarkan pada surat kuasa mutlak tidak sah dan batal demi hukum.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi pihak lain. Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran,

penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>125</sup>

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Pada prinsipnya pihak-pihak dalam suatu perjanjian sering mengadakan secara tertulis atau dalam bentuk akta otentik, tapi bukan tidak sering pula bahwa pihak-pihak mengadakannya secara lisan saja. Perjanjian seperti dimaksud lazimnya terjadi dalam suatu perjanjian yang tidak mempunyai akibat yang begitu penting bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan sebagai gambaran dapat

---

<sup>125</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012, hal. 15

diperhatikan bahwa perjanjian yang dilakukan secara tertulis atau dengan akta otentik pada hakikatnya dilakukan dengan tujuan demi terciptanya suatu kepastian hukum serta untuk lebih menjamin pihak-pihak dalam merealisasikan perjanjiannya, kecuali Undang-Undang telah menentukan bahwa perjanjian yang diadakan harus menurut bentuk yang telah ditentukan.

Sebenarnya pihak-pihak tidaklah terikat untuk mengadakan perjanjian dalam bentuk yang tertentu. Dengan pengertian lain, bahwa kepada pihak yang diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian apakah akan dilakukan secara tertulis atau hanya cukup dengan lisan saja. Namun demikian kebebasan yang dimaksudkan bukanlah dalam pengertian yang mutlak, karena kenyataannya bila ditelaah perundang-undangan akan dijumpai suatu ketentuan yang menyatakan bahwa para pihak harus menuruti tata cara atau harus diadakan dalam bentuk tertentu, misalnya dalam perjanjian penghibahan bahwa hibah haruslah dilakukan dengan akta notaris (kalau tanah belum bersertifikat) namun bila tanahnya sudah bersertifikat haruslah dibuat dihadapan PPAT, yang asli aktanya akan disimpan oleh notaris yang bersangkutan.

Proses jual beli hak atas tanah dalam kasus ini bermula pada adanya pemberian kuasa mutlak kepada Ujang Kedaung yang diberikan oleh Rawi Batubara. Tanah tersebut diperoleh Rawi Batubara dari Hibah yang berasal dari Supangat. Namun karena adanya pemberian kuasa mutlak oleh Rawi Batubara kepada Ujang Kedaung, untuk menjualnya kepada pihak lain, maka Supangat akhirnya menjual sendiri tanah tersebut secara langsung kepada Hari Tanto/Salikun, kemudian Hari Tanto/Salikun menjual kembali tanah tersebut

kepada Mery Gunarti, jadi sebenarnya pemilik sah tanah asli adalah Mery Gunarti dan bukan Ujang Kedaung.

Dikarenakan sertipikat tersebut telah beralih kepada pihak lain maka proses pembatalan jual beli yang dapat ditempuh oleh pemilik sertipikat tersebut adalah pertama dapat dilakukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru atas dasar perbuatan melawan hukum, karena dalam pemindahan hak atas sertipikat tersebut berdasarkan pada surat kuasa mutlak yang tidak pernah di berikan oleh si pemilik tanah tersebut dan dalam pembuatan surat kuasanya pun terdapat kebohongan dan penipuan bahkan berujung pada tindak pidana. Langkah awal inilah yang dapat dilakukan oleh si pemilik tanah.

Selain itu jelas-jelas berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, penggunaan kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah di larang karena sering dijadikan alat pemindahan hak Atas tanah ini secara terselubung, yakni suatu transaksi yang dalam hakikatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 39 huruf D Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak kepada pembeli yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, dengan memasukan para



pihak yang terkait di dalamnya seperti tergugat I, II dan seterusnya serta turut tergugat I, II dan seterusnya.

Perlindungan hukum bagi para pihak yang telah melakukan pemindahan hak atas tanah yang didasarkan pada surat kuasa mutlak adalah dapat kita lihat pada syarat-syarat yang harus ada dalam kuasa mutlak, yaitu sebagaimana yang telah dibahas di atas. kuasa mutlak boleh saja di pergunakan akan tetapi dia tidak boleh berdiri sendiri, maksudnya harus ada surat otentik pendukung lainnya seperti kuasa mutlak itu harus pula di sertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) yang di buat dengan akta notaris, sehingga subjek, objek dan nominal kesepakatan harganya jelas. Selain itu kuasa mutlak juga bukan berarti kuasa penuh yang diberikan oleh si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa mutlak, termasuk penjualan akan tetapi kuasa mutlak hanya meliputi tindakan pengurusan pemindahan haknya, tatap saja hak untuk menentukan siapa pembeli dan berapa harga jual objek menjadi kewenangan si pemberi kuasa.

Meskipun dalam kuasa mutlak terdapat klausula kuasa tersebut tidak dapat di tarik kembali, perlindungan terhadap pemberi kuasa bisa menggunakan dasar hukum Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang menegaskan melarang secara keras penggunaan kuasa mutlak dikarenakan banyak penyalahgunaan dan penyelundupan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, selain itu dasar hukum lain yang dapat di jadikan dasar pembatalan terhadap pemindahan hak milik yang berdasarkan pada kuasa mutlak adalah Pasal 1813 Jo Pasal 1814 KUHPerdara yang dimana dalam

pasal tersebut mengatur tentang berakhirnya surat kuasa, adapun berakhirnya surat kuasa berdasarkan pada Pasal 1813 adalah dengan cara ditariknya kembali surat kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa, dengan meninggalnya si pemberi maupun si penerima kuasa, dengan perkawinannya si perempuan dengan si penerima kuasa.

Dari kubu yang menolak dikemukakan argumentasi bahwa kuasa yang tidak dapat dicabut lagi akan mengurangi kebebasan individu dalam menentukan kehendaknya sendiri. Artinya akan sangat bertentangan dengan sifat kuasa yang merupakan perjanjian sepihak. Keberatan ini sangat beralasan untuk menentang adanya kuasa umum yang tidak dapat dicabut lagi. Van der Grinten menyetujui keberatan tersebut dan berpendapat barangkali dapat diterima apabila suatu kuasa umum yang tidak dapat dicabut lagi bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum<sup>126</sup>. Namun yang menjadi pertanyaan apakah kuasa khusus yang tidak dapat dicabut lagi dapat dibenarkan dari sudut pandang bahwa kuasa khusus tersebut termasuk perjanjian sepihak...?. Kuasa khusus adalah kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Apabila akan diberikan sifat yang tidak dapat dicabut lagi, maka diperlukan dasar pembenar.

Dasar pembenarannya sesungguhnya terletak pada kewajiban hukum yang melekat pada pemberi kuasa. sepanjang pemberi kuasa wajib untuk melaksanakan tindakan hukum tertentu, maka dia dapat memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). untuk meklaksanakan tindakan hukum tertentu tersebut. Pendapat ini disandarkan pada putusan Hoge Raad tanggal 13 November 1959 (*arrest distilleederij*). Hoge Raad mempertimbangkan dalam putusan ini

---

<sup>126</sup> Rachmad Setiawan, *Op.Cit.*, hal.72

bahwa janji untuk memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat berlaku secara hukum apabila untuk menjamin pelaksanaan hak-hak dari pihak yang berkontrak.

Intinya kuasa tersebut harus terkait dengan suatu perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa yang telah dibuat sebelumnya. Tindakan penarikan kembali terhadap kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) oleh pemberi kuasa adalah tidak dimungkinkan. Apabila pemberi kuasa tetap melakukan tindakan penarikan tersebut, maka tindakan itu tidak memiliki akibat hukum. Bahkan dalam hal tindakan penarikan itu dilakukan dengan pernyataan kepada pihak ketiga sebagai lawan kontrak dari penerima kuasa, maka pernyataan tersebut dapat diabaikan oleh pihak ketiga.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa pada prinsipnya sistem hukum kita dapat menerima kuasa yang tidak dapat dicabut lagi, dengan syarat harus ada kewajiban hukum pada pemberi kuasa. Kewajiban hukum ini ada pada pemberi kuasa apabila sebelumnya antara pemberi kuasa dan penerima kuasa telah terdapat hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban hukum pada pemberi kuasa. Kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat terus berlaku meskipun ada kematian atau pengampuan pemberi kuasa. Kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) harus menjangkau untuk memenuhi kewajiban hukum pemberi kuasa sehingga apabila pemberi kuasa meninggal, maka kuasa yang *onherroepelijk* tetap berlaku sepanjang kewajiban hukumnya masih ada. Dalam hal kewajiban hukum yang dijamin sudah tidak ada, maka

kuasa tersebut juga berakhir bersamaan dengan hapusnya kewajiban hukum tersebut.

Dalam praktek jual beli hak atas tanah, kuasa yang tidak dapat dicabut lagi dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”. Pada dasarnya “kuasa mutlak” tidak dikenal dalam doktrin maupun KUHPerdota. Istilah kuasa mutlak hanya dikenal/diperkenalkan dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang menurut intruksi tersebut kuasa mutlak adalah kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya yang berbunyi :

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya 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.

Berdasarkan intruksi mendagri tersebut dapat diketahui bahwa tidak semua kuasa yang memuat unsur tidak dapat dicabut lagi (onherroepelijk) dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak, kerana untuk dapat digolongkan sebagai “kuasa mutlak” di dalamnya harus mengandung muatan sebagaimana dinyatakan

dalam diktum kedua Intruksi mendagri tersebut, yaitu kuasa tersebut harus berkaitan tentang tanah.

Dalam kasus perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan yang berdasarkan pada surat kuasa mutlak telah jelas terdapatnya pemalsuan dan penipuan terhadap pembuatan kuasa mutlak, maka secara hukum dapat dipastikan batal demi hukum, tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh si pemilik hak atas tanah adalah dengan cara melaporkan tindak pidana penipuan dan pemalsuan yang dilakukan oleh si penerima kuasa, serta untuk mengembalikan haknya si pemberi kuasa dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Jika penjual (pemberi kuasa) dalam hal telah menerima haknya secara penuh, artinya pihak pembeli (penerima kuasa) telah membayar secara penuh atau lunas seluruh harga dari hak atas tanah, terdapat kemungkinan bahwa penjual (pemberi kuasa) dapat dirugikan apabila ternyata dalam kesepakatan kedua belah pihak disepakati pembayaran dengan angsuran. Dalam hal ini pihak Notaris haruslah mengambil tindakan yang tepat dalam menangani keadaan tersebut. Tindakan yang dapat diambil untuk menengahi hal tersebut adalah dengan jalan Notaris membuat akta kuasa mutlak yang mengikuti akta pengikatan jual beli, tetapi akta tersebut masih dipegang oleh pihak Notaris sampai pihak pembeli melunasi sisa hutangnya tersebut.<sup>127</sup>

Jadi seharusnya kedudukan dari pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) berdasarkan kuasa mutlak saja adalah sama dengan kedudukan pihak

---

<sup>127</sup> Nelly Sriwahyuni Siregar : *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*. Jurnal Hukum, hal. 52

pembeli, karena kuasa mutlak tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum maka perjanjian mereka batal demi hukum. Sedangkan kedudukan pihak yang tanahnya dipindahkan (pihak penjual) pada perjanjian jual beli yang memakai klausula kuasa mutlak adalah sangat kuat, karena sebenarnya pihak penjual sudah tidak mempunyai kepentingan lagi. Hal tersebut dikarenakan haknya sudah terpenuhi, sehingga pihak pembelilah yang sebenarnya dilindungi dengan kuasa mutlak. Dilindungi disini dalam arti karena pihak pembeli telah membayar lunas harga yang telah disepakati.

Hal ini sesuai dengan ketentuan isi Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga tanah dibayar secara angsuran, kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya. Maka peran Notaris/PPAT dalam hal ini sangatlah berperan. Notaris/PPAT haruslah dapat memberikan solusi yang tepat, misalnya dengan menahan akta kuasanya sampai pihak pembeli melunasi harga tanah yang disepakati bersama. Penggunaan kuasa penuh sebagaimana yang dimaksudkan dalam blanko akta jual beli tanah yang aktanya telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Agraria No. 11 Tahun 1961, atau penggunaan kuasa mutlak sebagai yang dicantumkan dalam perjanjian jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris, ataupun penggunaan kuasa untuk memasang hak tanggungan yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris adalah diperbolehkan. Hal tersebut dapat dikatakan bukanlah dimaksudkan untuk

mengadakan pemindahan hak atas tanah.<sup>128</sup>

## **B. Penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982**

Perjanjian jual beli yang diikuti dengan kuasa mutlak merupakan perjanjian pendahuluan yang lazim ditemukan dalam praktik Notaris. Sehingga dengan demikian perjanjian jual beli dengan kuasa mutlak ini dilaksanakan mengawali jual belinya itu sendiri dihadapan Notaris PPAT, meskipun surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli atas tanah tidak di perbolehkan dikarenakan dapat merugikan pihak pemberi kuasa, akan tetapi dalam praktiknya pemberian surat kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah masih banyak terjadi di kalangan masyarakat. Pelaksanaan kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah masih sering terjadi di masyarakat yang dimana pemberi kuasa adalah orang yang memang awam terhadap hukum, sehingga tanpa disadari pemberian surat kuasa mutlak tersebut akan merugikan pihak pemberi kuasa dikarenakan pemberi kuasa tidak dapat mencabut surat kuasa tersebut dan surat kuasa tersebut seolah-olah tidak ada akhirnya.

Latar belakang dikeluarkannya larangan Penggunaan kuasa mutlak sebagaimana dimuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang saat ini dimuat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya merupakan reaksi terhadap penyalahgunaan kuasa mutlak, yang dewasa ini dalam bidang agraria banyak terjadi penghindaran hukum (*law evasion*) dengan melakukan perbuatan

---

<sup>128</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang HukumPerdata*, Tarsito, Bandung, 2012, hal. 48

terselubung antara lain dalam bentuk-bentuk sebagai berikut :

5. Untuk menghindari larangan pemilikan tanah melewati maksimum tertentu, maka orang yang telah memiliki tanah dalam batas maksimal masih menambah luas tanahnya dengan penggunaan kuasa mutlak. Akta yang dibuat bukanlah Akta Jual Beli Tanah, melainkan dengan Akta Kuasa Mutlak yang mana segala wewenang yang ada pada pemilik diserahkan kepada penerima kuasa. Secara formil orang tersebut hanya penerima kuasa, tetapi secara materil ia adalah pemilik tanah.
6. Orang atau Badan yang berdasarkan peraturan yang berlaku tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah dengan meminjam nama orang lain yang tidak terkena larangan tersebut. Biaya pembelian tanah disediakan oleh orang tersebut. Akta jual beli dan sertifikat tanah hak milik terdaftar atas nama orang yang dimintai tolong tersebut, kemudian orang yang dimintai tolong tersebut barulah membuat surat kuasa mutlak dengan akta Notaris untuk pemilik sebenarnya ini agar ia dapat melakukan segala hak dan kewajiban yang umumnya hanya ada pada pemilik tanah.

Sebenarnya apabila kita hubungkan dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPdata dan menitik beratkan dari rasa keadilan serta kebutuhan masyarakat dalam praktek, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan, asalkan kuasa tersebut terkait dengan kewajiban hukum pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Bahkan saat ini, undang-undang secara tegas telah



menerima bentuk kuasa mutlak dalam lalu lintas hukum. Hal ini dapat dilihat atas keberadaan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang telah menetapkan bahwa kuasa untuk membebani hak atas tanah merupakan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi. Ditetapkannya oleh UUHT bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*), merupakan kebijakan pembuat undang-undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan.<sup>129</sup>

Menurut Notaris, Kuasa mutlak dapat saja dipergunakan mengikuti Perjanjian Perikatan Jual Beli, asalkan calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB tersebut telah membayar lunas harga tanahnya kepada penjual. Dalam keadaan seperti ini perlulah untuk melindungi kepentingan dari calon pembeli tanah dalam PPJB. Namun yang menjadi persoalan bagi notaris ketika membuat kuasa mutlak adalah, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT didasari dengan kuasa mutlak.<sup>130</sup>

Menurut Notaris, larangan kuasa mutlak harus diterapkan secara bijaksana karena pada dasarnya pembuatan kuasa mutlak menjadi penting dan dirasa harus dibuatkan untuk pembeli yang telah melunasi semua harga dan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pada kasus yang demikian itu, ada kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh penjual, sehingga sudah

---

<sup>129</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku II*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2010, hal.188

<sup>130</sup> Hasil wawancara penulis kepada Bapak Fransiskus Djoanardi., SH., M.Kn, selaku Notaris pada tanggal 9 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

sepantasnya apabila setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli lunas, pembeli mendapat kuasa mutlak dari penjual untuk melakukan segala hal yang dapat dilakukan oleh penjual, termasuk menjual kepada dirinya sendiri.<sup>131</sup>

Notaris mengatakan, kuasa mutlak hendaknya dibuat oleh Notaris apabila seluruh kewajiban pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah terbenuhi. Karena dalam kasus yang seperti ini, ada kewajiban hukum pada penjual untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah yang telah ia jual. Oleh sebab itu, untuk melindungi kepentingan pembeli, ada tuntutan bagi Notaris untuk membuat kuasa mutlak. Selain itu, yang perlu diperhatikan bahwa, kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Intruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bukanlah termasuk kuasa mutlak yang dibuat Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut menyatakan bahwa “melarang terhadap kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, 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. Dalam kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris, muatan kuasanya tidak seluas sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Intruksi tersebut. Disini Notaris hanya membuat kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan segala perbuatan

---

<sup>131</sup> Hasil wawancara penulis kepada Bapak Fransiskus Djoanardi., SH., M.Kn, selaku Notaris pada tanggal 9 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

hukum sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Intruksi tersebut.<sup>132</sup>

Menurut Notaris, pembuatan kuasa mutlak sudah merupakan keharusan dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Kuasa mutlak dapat dibuat dalam akta tersendiri, maupun dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Menurut beliau, dalam membuat akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris dan Notaris juga berkewajiban melindungi kepentingan para pihak yang membuat akta kepadanya.<sup>133</sup>

Oleh karena itu, berdasarkan pasal tersebut Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat kuasa mutlak apabila pembeli telah membayar lunas harga transaksi tanah dalam PPJB. Pertimbangan lain yang diperhatikan Notaris dari sisi calon pembeli tanah dalam PPJB adalah berkaitan dengan proses jual beli tanah sampai pendaftarannya yang tidak dapat dilaksanakan dengan cepat. Karena hanya untuk perubahan sertifikat saja sudah membutuhkan waktu yang cukup lama lebih dari 2 (dua) bulan, apalagi bagi tanah-tanah yang belum terdaftar. Dengan diberikannya kuasa mutlak, maka pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan penyalahgunaan keadaan oleh pihak penjual. Pihak pembeli dapat sewaktu-waktu menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa harus melibatkan pemilik yuridis (yang dalam hal ini adalah penjual dalam PPJB). Sehubungan dengan adanya keperluan peralihan hak dari penjual dalam PPJB kepada pembeli dalam PPJB, maka dalam pembuatan kuasa mutlak juga dicantumkan secara

---

<sup>132</sup> Hasil wawancara penulis kepada Ibu Indah Retno Widiati., SH., M.Kn., selaku Notaris pada tanggal 10 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

<sup>133</sup> Hasil wawancara penulis kepada Ibu Indah Retno Widiati., SH., M.Kn., selaku Notaris pada tanggal 10 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

eksplisit, bahwa pembeli berhak mewakili untuk menjual, maupun mengalihkan tanah hak tersebut, termasuk pada dirinya sendiri.<sup>134</sup>

Jika melihat pada ketentuan undang-undang memang, pada prinsipnya penerima kuasa tidak diperbolehkan menjadi pihak lawan dari pemberi kuasa. Larangan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1470 KUHPerdara yang berbunyi : “Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atau ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya : pengurusan-pengurusan mengenai benda-benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka. Namun itu adalah dsierahkan kepada Presiden untuk memberikan kebebasan dari larangan itu kepada pengurus-pengurus umum. Segala wali dapat membeli benda-benda tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada dibawah perwalian mereka dengan cara yang ditetapkan dalam Pasal 399 KUHPerdara.”

Dilihat dari bunyi Pasal 1470 KUHPerdara diatas dapat diketahui, bahwa undang-undang memang melarang penerima kuasa menjadi pihak lawan dalam suatu perjanjian yang pelaksanaannya dikuasakan kepadanya. Karena dalam kejadian tersebut, pembuat undang-undang memandang adanya benturan kepentingan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun larangan tersebut hanya berlaku apabila tindakan tersebut dituangkan dalam bentuk di bawah tangan. Sehingga kuasa mutlak yang memuat kewenangan bahwa pembeli berhak

---

<sup>134</sup> Hasil wawancara penulis kepada Ibu Nina Padanta., SH., M.Kn., selaku Notaris pada tanggal 11 September 2019 (sebagai pelengkap data Sekunder)

untuk menjual, maupun mengalihkan termasuk pada dirinya sendiri bukanlah pelanggaran yang dimaksud dalam Pasal 1470 KUHperdata, karena jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh pembeli selaku penerima kuasa dituangkan dalam akta otentik, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT.

Didalam praktek pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris, umumnya dicantumkan :

1. Alasan yang jelas didalam *premise* mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.
2. Objek perjanjian dan harga dari objek tersebut yang akan dijual belikan serta pembayaran.
3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak.
4. Janji penyerahan persil dalam keadaan pada hari pengikatan jual beli.
5. Janji calon penjual belum pernah dan tidak akan memberikan kuasa menjual kepada orang lain mengenai persil yang dijual selain kepada calon pembeli.
6. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening listrik, air, telepon, PBB hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.
7. Janji penjual untuk memberikan kuasa mengalihkan maupun memindah tangankan hak atas tanah yang tidak dapat ditarik kembali oleh penjual kepada pembeli, baik kuasanya terpisah maupun termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sesuai dengan hasil wawancara, kendati terdapat larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang sekarang dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keberadaan “Kuasa Mutlak” tetap diakui dan dibutuhkan dalam praktek jual beli tanah dihadapan Notaris. Namun dikarenakan keadaannya yang rancu, dan Kantor Pertanahan seringkali enggan untuk memproses balik nama apabila Akta Jual Belinya didasari Kuasa Mutlak, maka Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah.

Seperti Dalam Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR yang menjelaskan bahwa Penggugat I (Peny) dan Penggugat II (Mery Gunarti) dulunya memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. Jenderal Sudirman Pekanbaru, yang dulunya masuk kedalam Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, dan saat ini menjadi bagian dari Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Adapun tanah tersebut yaitu :

1. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.331/Tangkerang, seluas 4.675 M2. Adapun tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.331/ Tangkerang ini, Penggugat I membelinya dari seseorang yang bernama Heri Tanto berdasarkan Akta Jula Beli No. 370/57/B.Raya/1992 tanggal 01 Agustus 1992.
2. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.332/Tangkerang, seluas 5.000

M2. Adapun tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 332/Tangkerang, Penggugat I membelinya dari seseorang yang bernama R. Supangat Prawiromiharjo berdasarkan Akta Jual beli No. 371/58/B.Raya/1992 tanggal 01 Agustus 1992.<sup>135</sup>

Penggugat I membeli kedua bidang tanah tersebut adalah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, di mana dilakukan pengecekan sertipikat (*checking*) dilakukan oleh Turut Tergugat (BPN Kota Pekanbaru) dan pada waktu itu tidak ada masalah apapun, jual beli dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, yaitu Tajib Rahardjo, dan tidak tersangkut sengketa dengan pihak manapun dan pagar batas kedua bidang tanah tersebut sangat jelas serta di atas tanah tersebut ada tanaman-tanaman mengasilkan seperti Rambutan sebagai bukti bahwa kedua bidang tanah tersebut memang selama ini dikuasai oleh pemiliknya, yaitu orang yang menjual kepada Penggugat I, selain itu juga dilakukan pengukuran ulang oleh petugas Turut Tergugat dengan disaksikan oleh kedua belah pihak dan pegawai Kantor Notaris/PPAT, Tajib Rahardjo.<sup>136</sup>

Penggugat I, selama menguasai kedua bidang tanah tersebut tidak ada gangguan atau keberatan dari pihak lain dan tidak pernah tersangkut suatu perkara, baik di luar maupun di dalam pengadilan, hingga pada tanggal 4 September 1996 datang Direktur Utama Tergugat (PT. Suriatama Sena Kencana), yaitu Budiman Maslan melalui Sdr. Ng Bie Tiong meminta agar kedua bidang tanah tersebut dijual kepadanya dan tanpa ada niat jahat apapun Penggugat I bersama Penggugat II selaku suaminya berunding dengan Direktur Utama

<sup>135</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.1

<sup>136</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.2

Tergugat tentang jual beli kedua bidang tanah tersebut dan tercapai kata sepakat sehingga dijuallah kedua bidang tanah para Penggugat tersebut kepada Tergugat.<sup>137</sup>

Jual beli kedua bidang tanah antara Penggugat I dan Penggugat II selaku suami dengan Tergugat dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku, yaitu dilakukan pengecekan sertipikat (*checking*) dan dilakukan pengukuran ulang oleh Turut Tergugat dengan disaksikan oleh kedua belah pihak dan pegawai Notaris/PPAT yang bernama Budi Sugiarto, pelaksanaan jual belinya dilaksanakan di hadapan Notaris/PPAT, yaitu Franciskus Djunardi, dan berdasarkan hasil pengecekan sertipikat yang dilakukan Turut Tergugat, kedua bidang tanah tersebut bersih dalam arti sertipikatnya benar, dan tidak dalam status jaminan hutang, tidak dalam penyitaan serta tidak sersangkut dalam sengketa apapun, sehingga jual beli kedua bidang tanah tersebut dapat dilaksanakan di hadapan Franciskus Djunardi, selaku Notaris/PPAT di Pekanbaru, dan setelah jual beli kedua bidang tanah tersebut dilakukan, maka kedua bidang tanah tersebut beralih haknya dari para Penggugat kepada Tergugat dan dikuasai sepenuhnya oleh Tergugat dan kedua sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh Turut Tergugat sudah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat pada tanggal 20 Januari 1997 dan pada tanggal 24 Januari 1997 kedua sertipikat tersebut sudah diserahkan oleh Notaris/PPAT Franciskus Djoenardi, kepada Aldes Maryono sebagai Direktur Tergugat.<sup>138</sup>

Tergugat menyuruh orang untuk menjaga dan mengurus kedua bidang

<sup>137</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.3

<sup>138</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.4



tanah tersebut, yaitu Sdr. Mhd. Rawi Batubara sesuai dengan surat pernyataan tanggal 19 Januari 1998 yang didaftarkan dengan No. 339/GM/1998 pada Notaris Franciskus Djoenardi.

Namun setelah berselang kurang lebih 11 (sebelas) tahun atau tepatnya pada tanggal 21 Juni 2007, tiba-tiba Tergugat menggugat para Penggugat untuk menuntut ganti rugi dengan alasan bahwa kedua bidang tanah yang telah dijual oleh Para Penggugat kepada Tergugat tersebut di atas bersengketa dengan pihak lain dan akan dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru, bahkan Tergugat menuduh bahwa pada saat kedua bidang tanah tersebut dijual kepada Tergugat, Para Penggugat mengetahui bahwa kedua bidang tanah tersebut sedang bersengketa dengan pihak lain, yaitu Drs. ST. Balia dan kemudian Para Penggugat mencoba mencari tahu apa sesungguhnya yang terjadi, dan setelah Para Penggugat telusuri ternyata ada sengketa perdata tentang tanah di Pengadilan Negeri Pekanbaru antara Drs. ST. Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo dan kawan-kawan, yaitu sengketa perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Register Perkara No.58/PDT/ G/1994/PN.Pbr dan perkara tersebut sudah diputus dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan putusan Mahkamah Agung R.I. No.3194K/Pdt/1996 yang dimenangkan oleh Drs. ST. Balia sehingga R. Supangat Prawiromiharjo dihukum untuk menyerahkan tanah kepada Drs. ST. Balia dan kemudian Tergugat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara Drs. ST. Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo tersebut.<sup>139</sup>

---

<sup>139</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal. 5

Perkara perlawanan No.16/PDT/PL/2006/PN.Pbr., yang diajukan Tergugat ditolak dan perlawanan tersebut dikuatkan dalam tingkat banding dengan putusan banding No.12/PDT/2007/PTR. tanggal 14 Februari 2007 dan Tergugat sebagai Pelawan tidak mengajukan kasasi.

Para Penggugat melihat tindakan Tergugat mengajukan perlawanan tersebut sangat gegabah dan keliru, karena sebagaimana termuat dalam uraian perlawanan yang diajukan Tergugat terhadap eksekusi yang dimohonkan Drs. ST. Balia, yaitu perlawanan No.16/PDT/PL/2006/PN.Pbr., disebutkan sendiri oleh Tergugat sebagai Pelawan bahwa “pada tanggal 19 Januari 2006 akan dilaksanakan surat penetapan (maksudnya penetapan eksekusi No. 01/Pdt/Eks-Pts/2000/ PN.Pbr.) tersebut, akan tertapi ternyata ditunda sampai batas waktu yang tidak ditentukan “dan tanah yang digugat oleh Drs. ST. Balia terhadap R. Supangat Prawiromiharjo dalam perkara No.58/PDT/G/1994/PN.Pbr. tersebut sebenarnya adalah bukan tanah R. Supangat Prawiromiharjo yang dijual kepada Penggugat I, melainkan tanah lain yang masih bersempadan dengan tanah SHGM No.331/ Tangkerang.<sup>140</sup>

Maka dari itu melihat adanya tanah dengan Hak Guna Bangunan No.332/Tangkerang yang dijual kepada Penggugat I bukan tanah yang disengketakan oleh Drs. ST. Balia terhadap R. Supangat Prawiromiharjo dan selain itu dalam perkara tersebut Heri Tanto tidak pernah ikut digugat sebagai pihak berperkara, dengan demikian tanah yang dijual Heri Tanto kepada Penggugat I juga tidak termasuk dalam sengketa dalam perkara antara ST. Balia

---

<sup>140</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.6

dengan R. Supangat Prawiromiharjo dan sama sekali tidak bersengketa dengan siapapun dan sehingga dengan demikian sebenarnya tanah ex. Heri Tanto (HGB No. 331/Tangkerang) dan tanah ex. R. Supangat Prawiromiharjo (HGB No. 332/Tangkerang) yang selanjutnya Para Penggugat jual kepada Tergugat, tidaklah bersengketa dengan siapapun.

Tergugat mengetahui bahwa adanya penundaan eksekusi karena tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Drs. Sutan Balia tidak jelas letak dan batas-batasnya dan belum tentu tanah SHGB No. 331/Tangkerang dan SHGB No. 331/Tangkerang termasuk tanah yang akan dieksekusi, akan tetapi tanpa konfirmasi terlebih dahulu dengan Para Penggugat, Tergugat sudah langsung mengajukan perlawanan dan oleh karena persidangannya hanya melihat bukti-bukti diatas kertas maka terjadi suatu gambaran yang keliru di mana seolah-olah karena tanah yang dimohonkan eksekusi oleh Drs. Sutan Balia adalah tanah R. Supangat Prawiromiharjo, di mana tanah SHGB No. 332/Tangkerang berasal dari R. Supangat Prawiromiharjo, maka menurut Tergugat bahwa SHGB No.332/Tangkerang yang dijual oleh Para Penggugat masih dalam proses perkara antara Drs. Sutan Balia dengan R. Supangat Prawiromiharjo, padahal tanah yang disengketakan oleh Drs. Sutan Balia adalah tanah R. Supangat Prawiromiharjo yang lain yang bersempadan dengan SHGB No.331/Tangkerang, sebab seandainya tanah SHGB No.331/Tangkerang dan 332/Tangkerang masuk sebagai tanah yang digugat Drs. Sutan Balia, tentunya yang digugat bukan R. Supangat Prawiromiharjo lagi, melainkan Para Penggugat, karena gugatan Drs. Sutan Balia dalam perkara No.58/Pdt.G/1994/PN.Pbr. diajukan di Pengadilan Negeri

Pekanbaru pada tanggal 17 september 1994 dan pada saat itu tanah SHGB No.331/Tangkerang dan No.332/Tangkerang sudah menjadi milik dan secara fisik sudah dikuasi Penggugat-Penggugat mulai tanggal 1 Agustus 1992 sesuai dengan Akta Jual Beli kedua bidang tanah tersebut.<sup>141</sup>

Bahwa sampai sekarang kedua bidang tanah tersebut masih utuh dan tidak pernah dieksekusi, hal ini terbukti dari hal-hal sebagai berikut :

1. Kedua bidang tanah tersebut sampai saat ini masih dikuasai Tergugat dengan dijaga/diurus seseorang yang bernama Mhd. Rawi Batubara, yaitu sesuai dengan Surat Pernyataan Mhd Rawi Batubara tertanggal 19 Januari 1998;
2. Bahwa Mhd Rawi Batubara pada tanggal 13 Mei 2008 pernah mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap Tergugat dan Penggugat I serta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan alasan tanah yang dikuasainya selama itu adalah tanah miliknya yang diperoleh hibah dari H. Supangat Prawiromiharjo dan gugatan Mhd Rawi Batubara ditolak dan kedua bidang tanah tersebut dinyatakan sah milik Tergugat, yaitu sesuai dengan putusan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No.42/PDT/G/2008/PN.Pbr. tanggal 27 Mei 2009 yang dikuatkan oleh putusan banding Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.100/Pdt/2009/PT.Pbr. tanggal 20 November 2009 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Mahkamah Agung R.I No.1644K/Pdt/2010 dan dengan demikian sebenarnya sampai saat ini kedua bidang tanah tersebut masih sah

---

<sup>141</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.7

milik Tergugat karena gugatan Mhd. Rawi Batubara, terhadap Tergugat ditolak dan putusanya telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Namun yang menjadi pertanyaan adalah kenapa Tergugat menggugat Para Penggugat dan menuntut ganti rugi, baik ganti rugi harga tanah yang nilainya dihargai pada saat diajukanya gugatan, ganti rugi biaya yang dikeluarkan untuk rencana pemanfaatan tanah tersebut dan keuntungan yang seharusnya diperoleh atas tanah tersebut, yaitu sebagaimana gugatan Tergugat terhadap Penggugat-Penggugat dalam perkara perdata No. 58/ Pdt/2007/PN.Pbr., tetapi anehnya Tergugat tidak menuntut pembatalan jual beli kedua bidang tanah tersebut, jadi mau untung 2 (dua) kali, tanahnya masih dimiliki/dikuasai dan berharap dapat ganti rugi dengan tipu muslihat Tergugat dan ketidakcermatan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam memeriksa dan mengadili perkara gugatan Tergugat terhadap Para Penggugat dalam perkara perdata No.58/Pdt.G/2007/PN.Pbr., maka gugatan Tergugat sebagai Penggugat terhadap Para Penggugat sebagai Tergugat-Tergugat dikabulkan, yaitu sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 58/Pdt.G/2007/PN.Pbr. tanggal 08 April 2008, dan kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No.72/Pdt/2008/ PTR tanggal 15 Agustus 2008 dan Kasasi No. 529K/Pdt 2009 tanggal 29 September 2009.<sup>142</sup>

Melihat rumitnya kasus penjualan tanah dengan kuasa mutlak ini sebenarnya sangat disayangkan sekali, Supangat yang pada awalnya mengibahkan tanah tersebut kepada Rawi Batubara, dan kemudian Rawi Batubara memberikan

---

<sup>142</sup> Putusan Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR, hal.8-9

kuasa mutlak jual kepada Ujang Kedaung. Dari sinilah awal mulanya perkara itu terjadi, dimana Ujang Kedaung membalik namakan tanah tersebut ke atas namanya. Sementara itu Supangat pun menjual tanah yang dihibahkan ke Rawi Batubara tersebut kepada Hari Tanto/Salikon, kemudian Hari Tanto/Salikon menjual tanah tersebut kepada Mery Gunarti, jadi sebenarnya pemilik sah tanah asli adalah Mery Gunarti dan bukan Ujang Kedaung, karena tanah tersebut sudah dijadikan ke atas nama dia sendiri, maka Mery Gunarti dalam hal ini dirugikan atas sikap Ujang Kedaung yang selama ini telah menerima sewa atas Kayu Resto.

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792KUHPerdata tersebut mengandung unsur:

- e. Persetujuan;
- f. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
- g. Atas nama pemberi kuasa

Unsur persetujuan harus memenuhi syarat-syarat persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Sedangkan unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan harus sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan katakata yang tegas. Kemudian mengenai unsur atas nama pemberi kuasa, ini berarti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.

Dalam hal ini, bentuk-bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan (Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara), dan sejumlah ketentuan Undang-Undang mewajibkan surat kuasa terikat pada bentuk tertentu, antara lain Pasal 1171 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.<sup>143</sup> Dalam perkembangan hukum di Belanda melalui *Nieuw Burgerlijke Wetbook*, sebuah kitab revisi *Burgerlijke Wetbook*, telah diatur pengertian tentang kuasa (*volmacht*) dan pemberian kuasa (*lastgeving*). Pada prinsipnya, *Volmacht*

<sup>143</sup> Mariam Darus Dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hal. 438

berbeda dengan *lastgeving*. *Volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Tindakan hukum sepihak adalah tindakan hukum yang timbul sebagai akibat dari perbuatan satu pihak saja, misalnya pengakuan anak dan pembuatan wasiat. Adapun *lastgeving* merupakan suatu persetujuan sepihak dimana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak. Pasal 1792 KUHPerdara merupakan *lastgeving* dan pada dasarnya pemberian kuasa ini bersifat cuma-cuma, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1794 KUHPerdara. Dengan demikian *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan *volmacht* merupakan kewenangan mewakili.

Suatu *lastgeving* tidak selalu memberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa sebab dalam *lastgeving* dimungkinkan adanya wewenang mewakili (*volmacht*), akan tetapi tidak selalu *volmacht* merupakan bagian dari *lastgeving*. Apabila wewenang tersebut diberikan berdasarkan persetujuan pemberian kuasa maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari persetujuan.

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris, artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemberian kuasa dengan surat di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa,



artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak. Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya pemberian kuasa itu hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Sedangkan pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, artinya isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa. Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Hal tersebut disebabkan karena :

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit
4. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila pemberi kuasa atau

penerima kuasa meninggal dunia. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktik ini kita juga tidak memberikan kuasa kepada orang yang belum kita kenal, tetapi kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan-kepentingan kita. Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>144</sup>

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya (Pasal 1814 KUHPerdara). Yang dimaksudkan dengan ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa tersebut kapan saja asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian melalui pengadilan.

Penarikan kuasa kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa. Hal ini tidak mengurangi tuntutan pemberi kuasa kepada penerima kuasa (Pasal 1815 KUHPerdara). Dalam praktik, penarikan kembali itu

---

<sup>144</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hal. 151.

diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan dengan surat kepada para pihak atau relasi yang berkepentingan. Dari alasan-alasan berakhirnya masa pemberian surat kuasa dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

- a. Bahwa pemberian kuasa dapat berakhir setiap saat dan apabila perludapat dilakukan dengan cara memaksa.
- b. Penarikan pemberian kuasa harus dengan sepengetahuan penerima kuasa.
- c. Dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa tetap dapat melakukan tugasnya kecuali ada penarikan surat kuasa (hanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli).
- d. Dalam hal penerima kuasa yang meninggal dunia maka ahli warisnya harus sesegera mungkin memberitahukan kepada pemberi kuasa dan melakukan tindakan yang perlu untuk kepentingan penerima kuasa.

Selain daripada alasan-alasan yang diuraikan dalam Pasal 1813 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdota, terdapat alasan lain yang dapat mengakhiri pemberian kuasa yaitu karena lewatnya masa berlaku surat kuasa serta terpenuhinya syarat untuk pemberian kuasa, misalnya kuasa untuk pengurusan sesuatu.

Pemberian kuasa dijelaskan pada Pasal 1792 KUHPerdota, yang menyebutkan : “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang rnenerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Ketentuan Pasal 1792 KUHPerdota tersebut menunjukkan bahwa sifat

pernberian kuasa tidak lain dan mewakilkan atau perwakilan. Pemberian kuasa sebagai wakil, yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*. Pada dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausula dalam suatu akta notarial. Dengan kekuasaan dan pemberian kuasa tersebut maka penerima kuasa rnenjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Berdasarkan kuasa tersebut ia dapat bertindak atas dasar *volmacht* dan pihak pemberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan dengan obyek dalam perjanjian.<sup>145</sup>

Namun demikian perlu diperhatikan bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan saja. Hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUHPerdara dan ditegaskan pada Pasal 1797KUHPerdara bahwa penerirna kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya, maksudnya adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik atau pemegang haknya. Sedangkan jika dikaitkan dengan Pasal 1813 KUHPerdara tentang berakhirnya pemberian kuasa menyebutkan pemberian kuasa berakhir:

- a. Dengan ditariknya kembali kuasanya sipenerima kuasa
- b. Dengan pernberitahuan penghentian kuasanya oleh sipenerima kuasa
- c. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pernberi

---

<sup>145</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009, hal. 264.

kuasa maupun sipenerima kuasa;

Artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdara tersebut terpenuhi maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi. Demikian apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula didalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini yaitu perjanjian jual beli yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut, artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausula pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah maka klausula pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum dengan syarat klausula pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausula pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah hanya klausula kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPerdara ini lebih dikenal sebagai dasar dan kebebasan membuat perjanjian atau kebebasan berkontrak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa si penerima kuasa”,

jika dikaitkan dengan klausula pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa klausula tersebut bertentangan dengan KUHPerduta. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUHPerduta tentang adanya hak dari pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki.<sup>146</sup>

Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang padahakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah 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.

Latar belakang dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah adalah adanya penyalahgunaan kuasa mutlak diantaranya terhadap ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian dan pemilikan atas tanah menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah. Namun apabila kita hubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dan ditilik dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam berkontrak serta kebutuhan masyarakat

---

<sup>146</sup> *Ibid*, hal. 26

dalam praktik, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan.<sup>147</sup>

Dalam praktiknya ternyata pemberian kuasa mutlak ini bukanlah dengan maksud menunggu dikukuhkannya ke dalam sertipikat, melainkan pemegang surat kuasa tersebut dapat menguasai segala-galanya atas tanah tersebut, hanya saja secara teknis yuridis pihak pembeli tersebut belum dikatakan sebagai pemilik dalam sertipikat. Eksistensi kuasa mutlak saat ini jika dihubungkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, kuasa mutlak masih diakui oleh masyarakat terutama para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, tetapi dikarenakan keadaannya yang rancu, maka tidak sedikit para Notaris/PPAT yang tidak memakai kuasa mutlak tersebut dan menganjurkan untuk memakai cara lain selain kuasa mutlak dalam jual beli hak atas tanah.

Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka didalam praktik Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian pembuatan pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan menunggu dipenuhinya syarat untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausula kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon

---

<sup>147</sup> Nelly Sriwahyuni Siregar : Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jurnal Hukum, hal. 88

penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian kuasa sedemikian perlu dicantumkan secara eksplisit, bahwa calon pembeli berhak mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri dalam akta jual belinya mengingat bahwa pada umumnya tidak diperbolehkan penerima kuasa menjadi pembeli dari pemberi kuasa. Pasal 1470 KUHPerdara menyebutkan: “Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atau ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya : pengurusan-pengurusan mengenai benda-benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka. Namun itu adalah diserahkan kepada Presiden untuk memberikan kebebasan dari larangan itu kepada pengurus-pengurus umum. Segala wali dapat membeli benda-benda tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada dibawah perwalian mereka dengan cara yang ditetapkan dalam Pasal 399 KUHPerdara. Pencantuman kuasa dengan beding “menjual kepada dirisendiri” tersebut tidak dapat pula digolongkan ke dalam kuasa mutlak, karena tidak mengandung muatan yang dilarang oleh instruksi tersebut, meskipun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Dalam praktik pembuatan akta pengikatan jual beli, Notaris mencantumkan :

1. Alasan yang jelas didalam premisse mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.



2. Objek perjanjian dan harga dari objek tersebut yang akan dijual belikan serta pembayaran.
3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak.
4. Janji penyerahan persil dalam keadaan pada hari pengikatan jual beli.
5. Janji calon penjual belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain mengenai persil yang akan dijual selain kepada calon pembeli.
6. Janji calon penjual (pemberi kuasa) tidak akan sendiri melakukan tindakan hukum yang telah dikuasakan kepada calon pembeli (penerima kuasa) tersebut.
7. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening listrik, air, telepon, PBB hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.
8. Pemberian kuasa secara umum yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk pengurusan persil selama belum dilaksanakan jual beli.
9. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang tidak dapat ditarik kembali untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila syarat jual beli telah dipenuhi.

Dalam praktik, kuasa mutlak masih sering digunakan oleh Notaris/PPAT, hanya saja banyak Notaris/PPAT yang masih rancu untuk menggunakan kuasa mutlak tersebut, sehingga seringkali kuasa yang dipergunakan adalah kuasa biasa. Hal tersebut dapat terlihat dari akta pengikatan jual beli yang disertai kuasa, tetapi

tidak terdapat klausula “kuasa tidak dapat ditarik kembali”. Klausula kuasa mutlak yang seharusnya dicantumkan adalah “surat kuasa ini tidak dapat dicabut kembali atau dibatalkan oleh pemberi kuasa atas dasar atau alasan apa pun juga dengan mengesampingkan segala ketentuan tentang berakhirnya suatu kuasa”. Dapat pula klausula kuasa mutlak berbunyi “penerima kuasa dibebaskan dari segala tanggung jawab kepada pemberi kuasa”. Hal tersebut tidak menjadi masalah dikarenakan ketidaktahuan masyarakat terhadap kuasa mutlak, sehingga pihak penjual tidak berbuat sesuatu yang merugikan pihak pembeli. Jadi kuasa yang dipakai disini hanya sebatas kuasa biasa, bukan kuasa mutlak. Jika dilihat dari pendapat Ali Boediarto yang pada intinya memberi pertimbangan sebagai berikut : perbuatan yang sah menurut hukum, bahwa seseorang pemilik tanah yang mengalihkan haknya/ kekuasaannya atas tanah yang dimilikinya itu kepada pihak lain, melalui cara pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” dimana pihak “penerima kuasa” menjadi berhak dan berkuasa penuh atas tanah tersebut, seperti halnya “seorang pemilik” dan ia dapat menuntut pihak ketiga yang dinilai mengganggu haknya itu.<sup>148</sup>

Pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” seperti yang diuraikan di atas mengandung materi, bahwa pemilik tanah selaku “Pemberi Kuasa” memberi kuasa penuh kepada “Penerima Kuasa” untuk menguasai dalam arti luas, yaitu mengasingkan (*vervreenden*) dan/atau melakukan perbuatan hukum macam apapun juga terhadap tanah yang bersangkutan, seperti halnya seorang yang berstatus sebagai “pemilik tanah”. Kuasa mutlak ini tidak dapat dicabut kembali,

---

<sup>148</sup> Ali Boediarto, *Putusan Badan Peradilan*, Majalah Varia Peradilan, 2012, hal. 11.

sehingga merupakan penyimpangan.<sup>149</sup> Untuk pernyataan di atas, meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk instruksi, dalam konstalasi perundang-undangan dan tergolong pada salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam kegiatan transaksi jual beli tanah. Sehingga dapat dikatakan bahwa kuasa mutlak masih dipergunakan dalam praktik Notaris PPAT yang bentuknya terkadang bukan mutlak walaupun telah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan dalam Praktik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli hak atas tanah tersebut dan Kantor Pertanahan yang akan mencatatkan pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut masih menerima pemberlakuan kuasa mutlak yang tercantum dalam akta pengikatan jual beli tersebut.

Dalam praktik Notaris pun masih sering kita jumpai akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat terpisah dengan akta kuasanya. Hal tersebut dikarenakan keadaan-keadaan yang memaksa sehingga Notaris menggunakan akta terpisah demi kepentingan masyarakat. Tetapi meskipun terpisah, Notaris tersebut haruslah mengantisipasi kemungkinankemungkinan untuk timbulnya persoalan dengan cara meneliti secara mendalam bahwa hak penjual maupun pembeli dalam hal ini tidaklah dirugikan.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari

---

<sup>149</sup> *Ibid.*, hal 12

pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain<sup>150</sup>. Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah. Surat kuasa mutlak mengandung makna kuasa yang tidak dapat dicabut yang pada prinsipnya bertentangan dengan sifat-sifat pemberian kuasa yang dikenal menurut KUHPerdara. Lain halnya apabila untuk melaksanakan syarat- syarat suatu perjanjian dibutuhkan surat kuasa khusus yang guna menjamin proses pelaksanaan syarat-syarat tersebut. Dalam hal itu kuasa yang bersangkutan merupakan bagian dari perjanjian pokoknya, demikian menjadi salah satu syarat yang harus dilaksanakan bersama-sama dengan syarat-syarat dari perjanjian itu juga. Kuasa tersebut harus tetap berlaku selama waktu perjanjian pokok itu berlaku dan mengikat para pihak. Untuk lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu tentang pemberian kuasa yang tercantum dalam Pasal 1792 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa

---

<sup>150</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2002, hal.15

pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa. Menarik untuk digarisbawahi bahwa ternyata pemberian kuasa yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah merupakan suatu perjanjian. Surat kuasa tersebut disebut “mutlak” karena sifatnya yang tidak dapat ditarik kembali oleh orang yang memberikan kuasa. Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses pemindahan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa tersebut. Apabila dihubungkan dengan syarat-syarat sah nya suatu perjanjian dan ditilik dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam berkontrak serta kebutuhan masyarakat dalam praktik, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ini karena pihak pembeli telah membayar lunas semua pembayaran namun belummendapatkan bukti pemilikan hak (sertipikat) yang dapat dibalik nama ke atas namanya. Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.

14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka didalam praktik Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian pengikatan jual beli yang tertulis (otentik) dan merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak terpisah dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT disebabkan belum terpenuhinya syarat administrasi untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausula kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

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

1. Kedudukan Hukum Kuasa Mutlak dalam peralihan Hak Atas Tanah oleh Notaris PPAT di wilayah hukum Kota Pekanbaru Dalam Perkara Nomor 83/Pdt.G/2013/PN.PBR bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 menyebutkan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan juga memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Namun kuasa mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah ataupun jual beli tanah yang bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak.
2. Penyimpangan yang terjadi atas Kuasa Mutlak setelah keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bahwa sejak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, maka Penggunaan surat kuasa mutlak untuk menjual hak atas tanah sudah

dilarang melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982. Adanya surat kuasa mutlak ini rupanya digunakan sebagai dasar pemindahan hak-hak atas tanah yang seharusnya melekat pada pemegang hak menjadi beralih kepada penerima kuasa mutlak tersebut dengan tidak dapat ditarik kembali. Dengan demikian alasan penarikan kembali oleh pemberi kuasa dengan cara apapun, ataupun bilamana pemberi kuasa meninggal, tidak dapat mengakhiri pemberian kuasa tersebut. Lebih aneh lagi apabila si penerima kuasanya sendiri yang kemudian meninggal dunia dan tidak lagi dapat menjalankan kuasa-kuasa yang diberikan kepadanya.

#### **B. Saran**

Adapun saran-saran yang dapat penulis berikan sesuai dengan permasalahan yang ada, yaitu sebagai berikut :

1. Disarankan kepada pembeli agar memperhatikan dengan sungguh-sungguh rumah dan tanah yang akan dibeli, apakah surat-suratnya lengkap, walaupun sertipikat tetapi belum dibalik nama ke atas nama pembeli terdahulu nanti akan memberatkan pembeli terakhir, karena apabila terjadi penyelundupan hukum/penyimpangan penggunaan kuasa mutlak dalam proses jual beli tersebut kemudian timbul sengketa maka pembeli akan direpotkan dengan urusan balik nama sertipikat dan kepemilikan hak atas tanah yang bersangkutan.
2. Disarankan kepada Pemerintah agar segera merevisi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, karena hal tersebut dapat menimbulkan terjadi kecurangan maupun penipuan yang dilakukan oleh



penerima kuasa mutlak, maka semua jual beli yang terjadi jika penjual meninggal dunia maka tanah itu kembali kepada ahli warisnya. Oleh karena itu akan terjadi kekacauan karena pembeli dirugikan,



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- Achmad Rubae, *Hukum Pengadaani Tanah (untuk kepentingan umum)*, Malang, Bayumedia, 2007
- Adrian Sutedi, *Peralihani Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008
- Ali Boediarto, *Putusan Badan Peradilan*, Majalah Varia Peradilan, 2012
- B.Irawan, *Hukum Kebijakan Pertahanan*, Rajawali, 2005
- Bachtiari Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya Alumni*, Bandung, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, edisi revisi, Djambatan, Jakarta, 2008
- Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan, USU, 2005
- Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang HukumPerdata*, Tarsito, Bandung, 2012
- Frans Satriyo Wicaksono, *Panduani Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jagakarsa, 2009
- Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa : Membebaskan Hak Tanggungan*, Cet-1, CV. Mandari Maju, Bandung, 2009
- Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Seksi Notariat FH. UGM, Yogyakarta, 2014
- J. Soedjendro dan Kartini, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*.Yogyakarta Kanisius, 2001.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku II*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2010

- Jimly Asshidiqqie, *Menuju Negara Hukum Yang Demokratis*, Sekjend dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2008
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Edisi Revisi, , Bayumedia Publishing, Malang, 2007
- J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Yogyakarta: Kanisius, 2012
- Komar Andasmita, *notaris II : Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2010
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2003
- , *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012
- Mariai Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2001
- , *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta, 2012
- Mahdi dan Sri Soesilowati, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2015
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994
- , *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, cet. Ke-2, Alumni, Bandung, 1993
- Mariam Darus Dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016
- , *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cet. ke-1 Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra

- Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Peteri Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- R.i Subekti, R. Tjitrosoedibio, *Kamusi Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1994
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2012
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2008
- Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2009
- Soerjono Soekanto dani Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu tinjauan Singkat)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, 2001
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2016
- Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Bandung: Alumni, 2003
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007
- Tampil Anshari Siregar, *Mempertahankani Haki Atasi Tanah*, Multi Grafik Medan, 2005
- Uripi Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009
- Yulies Tiena Masrian, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Wirjono Projodikoro, *Asas Asas Hukum Perjanjian*, Bale, Bandung, 2012
- , *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, 2016

## B. Jurnal

Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober-Desember 2001

Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa.*”Renvoi Tahun Keempat No. 6.42.IV November 2006

Nelly Sriwahyuni Siregar :*Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).*Jurnal Hukum

## C. Peraturan Perundang- Undangan

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982