

Konstruksi Kuasa dalam Praktik Jual Beli Tanah

Laetetia Sekar Faradiba, H. Umar, Akbar Kurnia Putra

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jambi
Correspondence: laetetiasf@gmail.com, umar.hasan@unja.ac.id,
akbarkurniaputra@yahoo.com

Abstrak. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis terkait penggunaan surat kuasa dalam praktik jual beli tanah. Menurut KUHPerdara, Pasal 1792 KUHPerdara mengatur tentang pelimpahan kuasa menjual dalam konteks transaksi real estat di Indonesia. Pemilik yang sah adalah satu-satunya yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah; surat kuasa ini semata-mata untuk tujuan administratif. Penarikan kembali oleh pemberi kuasa, kebangkrutan penerima atau pemberi kuasa, atau pemberitahuan penghentian oleh penerima semuanya merupakan alasan yang sah untuk berakhirnya surat kuasa. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk penelitian ini. Oleh karena Akta Kuasa Mutlak gagal memenuhi syarat objektif menurut Pasal 1320 KUHPerdara, sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, penulis berpendapat bahwa akta tersebut tidak dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah dan bahwa dokumen tersebut batal dan tidak sah. Instruksi tersebut tidak lagi sah, meskipun masih sering dikutip karena Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 melarang penggunaan kewenangan absolut untuk mengalihkan hak atas tanah, dan juga melarang pemberian kuasa absolut.

Kata Kunci: Surat Kuasa Menjual, Jual Beli, Tanah dan Larangan Kuasa Mutlak.

Abstract. The purpose of this research is to analyze the use of power of attorney in land sale and purchase practices. According to KUHPerdara, Article 1792 of the Civil Code governs the delegation of power to sell in the context of real estate transactions in Indonesia. The transfer of land rights can only be executed by the actual owner, whereas this power of attorney is solely for management purposes. Several things can cause the power of attorney to be terminated, including the grantor's withdrawal, the grantee's or the grantor's bankruptcy, or the grantee's notification of termination. The normative juridical approach is utilised for the research. Since the Absolute Power of Attorney deed fails to fulfil the objective requirements according to Article 1320 of the Civil Code, as regulated in the Minister of Home Affairs Instruction No. 14 of 1982, the author argues that it cannot be used to transfer land rights and is thus null and void by law. Government Regulation No. 24 of 1997, Article 39, Paragraph 1, Letter d, forbids the use of absolute power of attorney to transfer land rights; this regulation is still frequently cited even though the instruction is no longer in effect.

Keywords: Power of Attorney for Sale; Buying and Selling; Land; Prohibition of Absolute Authority.

PENDAHULUAN

Saat ini, lembaga pemberian kuasa sangat diperlukan dalam berbagai aspek kehidupan, terutama di bidang hukum. Faktor seperti jarak, kesibukan, atau kurangnya kecakapan sering kali menjadi alasan mengapa suatu tindakan hukum tidak dapat dilakukan secara langsung oleh pihak yang berkepentingan. Karena itu, praktik perwakilan menjadi umum. Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, surat kuasa adalah dokumen hukum yang menyatakan bahwa satu pihak memberi kuasa kepada pihak lain untuk bertindak atas namanya sehubungan dengan suatu hal.¹

Syarat formal hukum perdata harus dipenuhi agar surat kuasa menjadi sah, terlepas apakah dibuat di bawah tangan atau di hadapan notaris. KUH Perdata menjelaskan hal ini dalam Pasal 1793 yang menentukan bahwa surat kuasa dapat diberikan dengan lisan, di bawah tangan, dengan akta umum, atau bahkan dengan surat. Surat kuasa biasanya tidak disertai dengan hak untuk mewakili prinsipal; melainkan, surat kuasa merupakan perjanjian sepihak yang semata-mata menetapkan tugas bagi penerima kuasa.

Konsep representasi berdasarkan kesepakatan (*contractual vertegenwoordiging*) dikemukakan oleh Herlien Budiono ketika prinsipal memberikan kuasa kepada agen untuk mewakili dalam suatu

¹ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bagian Keenam Belas tentang Pemberian Kuasa, Bagian Kesatu, tentang Sifat Pemberian Kuasa*, (Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2002), hlm 457.

perjanjian tertulis.² Tujuan prinsipal berfungsi sebagai perwakilan prinsipal adalah agar prinsipal bertindak secara hukum untuk kepentingan prinsipal. Kegiatan formal semacam ini dapat dilakukan dalam satu kali pertemuan atau dalam serangkaian pertemuan yang lebih kecil. Akibat hukum hanya dapat berasal dari satu pihak jika surat kuasa (*volmacht*) bersifat unilateral.³

Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak secara tegas mengatur pemberian surat kuasa (*volmacht*), namun pemberian kuasa dianggap sebagai salah satu unsur pemberian kuasa dan diatur dalam Buku III Bab XVI, yang berlaku mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819. Keabsahan surat kuasa, dan apakah keabsahan tersebut bersumber dari kewenangan atau kekuasaan, masih menjadi perdebatan di kalangan sarjana hukum. Misalnya, menurut Van Nierop, kewenangan (*bevoegdheid*) tidak sama dengan kekuasaan (*macht*). Menurut Jauw K.H. Jauw⁴ *Volmacht* merupakan peristiwa hukum (*rechtstoestand*), sedangkan *machtiging* merupakan tindakan hukum (*rechtshandeling*). membedakan antara *volmacht* sebagai peristiwa hukum (*rechtstoestand*) dan *machtiging* sebagai tindakan hukum (*rechtshandeling*). Jika Eggens mendefinisikan kuasa sebagai hak untuk bertindak atas nama orang lain, van Schendel berpendapat bahwa kuasa harus didasarkan pada kewenangan yang sebenarnya agar seorang agen dapat memenuhi kewajibannya kepada prinsipal.⁵

Machtiging, pernyataan yang tidak dapat diubah oleh prinsipal untuk diwakili, merupakan sumber kuasa. Orang yang menerima kuasa berwenang untuk mewakili prinsipal dalam masalah hukum, sebagaimana dinyatakan dalam dokumen, tetapi tidak berkewajiban untuk melakukannya. Sebagaimana ditetapkan oleh K.H Jauw,⁶ jika ada cara tertentu untuk melakukan tindakan hukum, maka kewenangan untuk melakukannya juga harus formal dan, jika perlu, otentik. Untuk tindakan hukum lain, kuasa bisa diberikan dalam bentuk yang disebutkan dalam Pasal 1793 KUHPerdata.

Namun, ada pendapat bahwa konsep pemberian kuasa sebagai perjanjian (*lastgeving*) dan *volmacht* (kuasa) sering menimbulkan kebingungan dalam putusan pengadilan. Suatu kuasa dapat dibatalkan oleh orang yang memberikannya, bahkan tanpa persetujuan penerima, karena pengadilan memandang tindakan hukum ini sebagai tindakan hukum sepihak. Sebaliknya, pengadilan memandang pemberian kuasa sebagai perjanjian yang mengikat atau bahkan timbal balik, oleh karena itu pencabutan kuasa tersebut memerlukan persetujuan penerima kuasa. Kerancuan antara konsep kuasa dan *lastgeving* dalam KUHPerdata berdampak pada praktik hukum dan putusan pengadilan di bidang hukum perdata.

Di era sekarang masih banyak terdapat penggunaan kuasa dalam hal praktik jual beli di Indonesia, karena dianggap memudahkan pada saat pihak yang bersangkutan sedang tidak bisa melakukan perbuatan hukum saat itu. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mempelajari lebih lanjut tentang peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembentukan surat kuasa dalam transaksi real estat di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan “Konstruksi Kuasa Dalam Praktik Jual Beli Tanah” (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982), yang membahas tentang larangan penggunaan surat kuasa absolut untuk mengalihkan hak atas tanah.

METODE

1. Pendekatan

Pada penelitian tentang konstruksi kuasa dalam praktik jual beli tanah ini, digunakan pendekatan dalam penelitian ini yaitu pendekatan melalui perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini memfokuskan pada analisis isi peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik dari penelitian.⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Absolut sebagai Pengalihan Hak Atas Tanah,

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007) hlm 416

³ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, (Yogyakarta: Kongres Ikatan Notaris Indonesia, 2012), hlm 4.

⁴ *Ibid*

⁵ *Ibid*

⁶ *Ibid*

⁷ H. Salim Hs. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 87.

semuanya dibahas dalam penelitian ini. Oleh karena itu, perspektif legislatif membahas tentang bahasa hukum dan kaitannya dengan masalah yang diteliti.

2. Rancangan Kegiatan

Dalam sebuah penelitian, peneliti menggunakan rencana kegiatan untuk menyiapkan penelitian yang akan diteliti. Meninjau berbagai keputusan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yang telah disiapkan selama sekitar tiga bulan merupakan rencana kegiatan yang telah disusun dalam penelitian ini.

3. Ruang Lingkup Atau Objek

Dengan memfokuskan pada area yang sempit, peneliti berharap dapat memastikan bahwa penelitian mereka tidak menyimpang terlalu jauh dari tujuan yang dimaksudkan. Ruang lingkup juga membantu peneliti untuk melakukan penelitian dengan lebih terstruktur dan memudahkan pembaca untuk memahami konteks penelitian. Dalam penelitian ini, ruang lingkungannya ditetapkan untuk membatasi analisis pada isu-isu yang berkaitan bagaimana dengan konstruksi adanya surat kuasa dalam praktik jual beli tanah. Dimana dalam penelitian ini, melingkupi terkait dengan analisis dari Peraturan-peraturan pertanahan di Indonesia dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai pemindahan Hak Atas Tanah.

4. Bahan Dan Alat Utama

Bahan dan alat utama penulis pada penelitian ini yaitu berdasar data sekunder dengan melakukan pengkajian terhadap Undang-Undang dan juga Putusan terkait permasalahan yang diteliti. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang terdiri dari Bahan Hukum Primer, Sekunder dan Tersier.

a. Penelitian ini mengandalkan bahan hukum primer yang dikumpulkan dari undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan.⁸ Sumber yang dikonsultasikan untuk analisis ini meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Instruksi Menteri Dalam Negeri 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai Pengalihan Hak Atas Tanah, yurisprudensi keputusan yang relevan, dan undang-undang serta peraturan lain yang berlaku.

b. Istilah “bahan hukum sekunder” mengacu pada setiap badan hukum yang melengkapi dan menjelaskan badan hukum utama. Bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku, literatur, karya tulis ilmiah, tesis, artikel jurnal hukum, serta sumber bahan hukum sekunder lainnya yang kaitannya erat dengan permasalahan pada penelitian ini. Buku dan jurnal yang digunakan dalam penelitian ini seputar tentang surat kuasa dan juga praktik jual beli tanah.

c. Bahan Hukum Tersier, pada bahan hukum ini bertujuan untuk memberikan penjelasan dan petunjuk lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Situs internet, kamus hukum (misalnya, KBBI, Kamus Besar Bahasa Indonesia), dan sumber sekunder lainnya dimanfaatkan untuk mengakses bahan hukum yang sebelumnya tidak tersedia.

5. Tempat

Artikel ini membahas hukum Indonesia dengan menganalisis Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kaitannya dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pengalihan Hak Atas Tanah, Indonesia merupakan lokasi yang tepat untuk penelitian hukum ini.

6. Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian ini dikumpulkan melalui kajian pustaka, yang melibatkan pencarian informasi dalam buku dan dokumen, serta dalam undang-undang dan peraturan. Pasal 1792–1819 Buku III Bab XVI KUH Perdata, yang mengatur pemberian kuasa, dirujuk dalam analisis hukum normatif ini. Kemudian dikaitkan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran, dan terakhir dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Informasi tentang pembuatan surat kuasa untuk tujuan jual beli telah dilengkapi dengan informasi yang terdapat dalam buku dan *daring*.

7. Definisi Operasional Variabel Penelitian

⁸ *Ibid*, hlm 16.

Penjelasan yang mendalam tentang tujuan dan terminologi penelitian, serta definisi setiap istilah yang diteliti, memberikan definisi operasional variabel penelitian.⁹ Dalam penelitian ini, variabel penelitian didefinisikan secara operasional sebagai berikut:

a. Konstruksi Hukum

Yang dimaksud dengan "konstruksi hukum" adalah langkah-langkah yang diambil untuk memahami, menafsirkan, dan menjelaskan aturan, asas, atau norma hukum dengan cara yang masuk akal jika diterapkan pada situasi tertentu. Konstruksi hukum melibatkan analisis terhadap makna, tujuan, dan ruang lingkup suatu aturan hukum, baik dalam teks undang-undang, peraturan pemerintah, maupun putusan pengadilan. Tujuan dari konstruksi hukum adalah untuk memastikan bahwa aturan-aturan hukum diinterpretasikan dan diterapkan dengan adil serta konsisten dalam memberikan kepastian hukum.

b. Kuasa

Surat kuasa adalah suatu pengaturan di mana satu pihak memberi kuasa kepada pihak lain untuk bertindak atas nama mereka dalam melaksanakan tugas atau serangkaian tugas tertentu; wewenang ini didefinisikan secara umum dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Baik surat kuasa umum maupun khusus didefinisikan dalam Pasal 1795 KUH Perdata. Kuasa umum bertujuan memberikan wewenang kepada seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa, terutama terkait dengan pengurusan harta kekayaannya. Sedangkan kuasa khusus, yang hanya terbatas pada satu atau beberapa kepentingan tertentu.¹⁰

c. Jual Beli Hak Atas Tanah

Satu pihak setuju untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain berjanji untuk membayar sejumlah uang; ini disebut perjanjian jual beli (Pasal 1457 KUH Perdata). Perbuatan hukum yang melakukan penyerahan suatu hak atas tanah atau hak milik dari satuan rumah susun untuk selamanya dari pemegang hak yang merupakan penjual kepada pihak lainnya yang sebagai pembeli, dan di waktu yang sama pihak pembeli memberikan sejumlah uang sebagai harga untuk mendapatkan kepemilikan hak tersebut yang jumlahnya telah sesuai dengan kesepakatan oleh kedua belah pihak. Pada jual beli ini, semua pihak harus memenuhi persyaratan sebagai subjek hak atas tanah, yang kemudian akan menjadi pemilik dari objek jual beli tersebut.¹¹

8. Teknik Analisis

Analisis yang digunakan adalah metode analisis yang dilakukan secara kualitatif, data ini menjelaskan suatu fakta hukum secara mendalam dengan detail terhadap suatu data yang diteliti dengan data/bahan hukum yang terkumpul dilakukan pemisahan menurut kategori masing-masing, kemudian dengan metode penafsiran diusahakan memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian. Analisis kualitatif ini menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang telah diperoleh tersebut diteliti secara mendalam, yang kemudian data kepustakaan yang diperoleh dianalisis dan disusun secara sistematis dalam bentuk uraian.¹²

HASIL

Konstruksi Kuasa Dalam Praktik Jual Beli Tanah

Seseorang atau badan dapat diberikan kewenangan untuk bertindak atas nama mereka dalam masalah hukum dengan menandatangani surat kuasa. "Atas nama" berarti bahwa penerima kuasa memiliki kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa, sehingga tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa dianggap sah seolah-olah dilakukan oleh pemberi kuasa itu sendiri. Penerima kuasa memiliki wewenang bertindak seperti pemberi kuasa dalam tindakan tersebut.¹³

⁹ Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, (Jakarta: Bina Aksara, 1994), hlm 29.

¹⁰ <https://fahum.umsu.ac.id/pengertian-kuasa-jenis-dan-berakhirnya-kuasa/>, Diakses pada 23 September 2024.

¹¹ Laras Hafizhah Suristy, "Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Nomor: 586/PDT.G/2020/PN.Jkt.Utr)", Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia (Jakarta: Universitas Indonesia, 2023) : 54.

¹² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 134.

¹³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hal 2.

Dalam transaksi real estat, surat kuasa biasanya memberi wewenang kepada pihak ketiga yang dipercayai untuk bertindak atas nama pemberi kuasa, baik sebagai pembeli maupun penjual, dan untuk menangani segala dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut. Jual beli tanah merupakan transaksi penting dengan risiko tinggi, karena nilai yang terlibat umumnya besar. Tanpa surat kuasa, pihak lain tidak berhak campur tangan dalam transaksi tersebut. Surat kuasa menjadi bukti sah bahwa seseorang telah memberikan wewenang kepada pihak lain untuk melakukan tindakan sesuai dengan isi surat kuasa. Karena itu, sangat penting memilih orang yang dapat dipercaya agar tidak terjadi penyalahgunaan wewenang.

Salah satu jenis surat kuasa adalah "perbuatan sepihak", di mana pemberi kuasa memiliki kendali penuh atas setiap proses hukum.¹⁴ Surat kuasa perorangan, resmi, khusus, dan khusus terbatas adalah empat kategori utama yang termasuk dalam dokumen ini. Agar lebih nyata dan mengikat secara hukum, pemberi kuasa dapat menandatangani secara pribadi dengan materai atau meminta notaris untuk melakukannya.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan tindakan pemberian kuasa sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa (Pasal 1792). Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menambahkan persyaratan tersebut. Karena pemilik adalah satu-satunya yang dapat menggunakan hak ini, maka kuasa penjualan tidak dapat bersifat luas dan harus bersifat sempit untuk dapat mengalihkan hak milik. Kuasa penjualan ini dimasukkan ke dalam akta PPJB dan berlaku sebagai dokumen tersendiri. Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual keduanya ditandatangani oleh pembeli dan penjual pada saat upacara penandatanganan. Akta PPJB memasukkan kuasa penjualan, yang merupakan perjanjian terpisah, dan kedua dokumen tersebut dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan. Bahasa Indonesia: Untuk mengubah nama pada sertifikat dan agar pihak yang membuat bidang tanah bertindak melalui atau berdasarkan kuasa pemilik, Notaris - PPAT dapat langsung membuat akta jual beli, sesuai dengan klausul akta kuasa, yang mengalihkan kendali hukum dari penjual kepada pembeli.

Surat kuasa meliputi pemberi dan penerima, sebagaimana dinyatakan dalam Het Herziene Indonesisch Reglement dan Reglement op de Rechtsvordering (HIR dan RBG), dan tunduk pada aturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (khususnya, buku 3, bab 16) dan hukum acara.¹⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menguraikan pemberian kuasa dalam satu bagian, dan meskipun *volmacht* tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang tersebut, hal itu diatur oleh Pasal 1792–1819 Buku III.¹⁶ Artinya, surat kuasa tertentu diperlukan untuk penjualan tanah guna mengalihkan kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Selain itu, surat kuasa ini harus bersifat formal dan tertulis, karena surat kuasa lisan tidak dapat digunakan dalam transaksi tanah. Pasal 1867 KUHPerduta menyatakan bahwa pembuktian harus dilakukan secara tertulis, baik dengan akta otentik maupun di bawah tangan. Notaris memiliki wewenang dalam pembuatan dan pengesahan akta kuasa menjual ini, baik sebagai akta otentik maupun surat di bawah tangan. Kewenangan untuk membuat akta dan mengesahkan pendaftaran surat di bawah tangan (*warmmerking*) berada di tangan notaris.¹⁷

Surat kuasa untuk menjual merupakan salah satu jenis akta yang digunakan dalam proses penjualan untuk mengalihkan hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal pemberi kuasa atau pemilik tanah tidak dapat hadir sendiri di hadapan pejabat yang berwenang yaitu apa pun alasannya maka akta ini dibuat atas nama mereka. Dalam hal demikian, penerima kuasa pemberi kuasa akan bertindak atas nama mereka untuk mengurus segala hal yang ditentukan dalam akta.¹⁸

¹⁴ Utomo Taufiq, dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa", *Brawijaya Law Student Journal*, (2017) : 4.

¹⁵ Rivo Chairun Siddiq, "Isi Surat Kuasa Dan Batasan Wewenang Penerima Kuasa Di Pengadilan Tata Usaha Negara", Skripsi Fakultas Hukum Universitas Ekasakti, (Padang: Universitas Ekasakti Padang, 2021) : 3.

¹⁶ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hal 413.

¹⁷ Shirley Zerlinda Anggraeni dan Marwanto, "Perbedaan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Waarmmerking Legalisasi Dan Akta Notariil", *Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol.6, No.4, (2018) : 3.

¹⁸ Muhammad Eddo Afrian, "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru", *JOM Fakultas Hukum*, Vol.III, No. 2, (2016) : 8.

Dalam hal pemberi kuasa tidak dapat melakukan segala hal yang diperlukan hingga kuasa tersebut diberikan, pemberi kuasa dapat melakukannya sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam surat kuasa tersebut. Untuk mempermudah pembelian dan penjualan properti, diperlukan surat kuasa untuk menjual, beserta informasi spesifik tentang properti itu sendiri¹⁹, termasuk luasnya, nomor sertifikat, batas-batas (jika tidak bersertifikat), dan nama-nama orang yang berhak, prinsipal, dan agen.

Lagi pula, apa sebenarnya fungsi surat kuasa? Surat kuasa merupakan dokumen hukum yang berguna karena berbagai alasan, tetapi sebagian besar untuk menghindari pembayaran pajak saat mengalihkan kepemilikan properti untuk tujuan dijual kembali. Meskipun demikian, ada potensi konsekuensi dan bahaya hukum yang terkait dengan aktivitas ini yang dapat mengakibatkan tanggung jawab bagi prinsipal, diri mereka sendiri, dan pihak ketiga mana pun yang terlibat. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan hukum yang jelas untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam transaksi ini. Hal ini sangat penting untuk mengantisipasi penyalahgunaan hukum dan juga adanya sengketa dikemudian hari.

Inilah mengapa penting untuk mempelajari seluk-beluknya sehingga Anda dapat menemukan dan menghentikan segala bentuk penyelundupan hukum terkait surat kuasa. Akta PPJB yang diaktakan dan surat kuasa untuk menjual memberikan kerangka teoritis untuk gagasan perlindungan hukum dalam transaksi real estat. Akta tersebut menjabarkan hak dan tanggung jawab para pihak, dan sangat penting bagi mereka untuk mematuhi ketentuan perjanjian. Sertifikat tanah yang merupakan tanda peralihan hak dari penjual kepada pembeli, diterbitkan untuk memudahkan perlindungan hukum dalam jual beli tanah. Yang paling diinginkan pembeli tanah dalam hal perlindungan hukum adalah konsistensi dan keteraturan di antara asas-asas dasar hukum, termasuk kemanfaatan, keadilan, dan kepastiannya.

Berdasarkan Pasal 39 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penulis juga mengemukakan bahwa pemberian kuasa mutlak dilarang, sebagaimana yang tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai pemindahan Hak Atas Tanah. Pemberian kuasa mutlak tidak sah karena, antara lain, merupakan pengalihan hak atas tanah dan memiliki ciri-ciri, pertama, kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa dan, kedua, kuasa yang pada hakikatnya mengalihkan hak milik. Surat kuasa tidak memiliki kekuasaan mutlak, kecuali jika merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari suatu perjanjian yang mengikat secara hukum yang memberikan kewenangan kepada pemberi kuasa untuk mengelola dan memanfaatkan hak milik serta melakukan perbuatan hukum yang seharusnya hanya dapat dilakukan oleh pemilik hak. Tujuan pemberian kewenangan ini adalah untuk memperlancar pemberian kuasa.

Terkait ketentuan tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Kepemilikan Tanah oleh Subyek Hukum Tertentu menurut UUPA, Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Instruksi Nomor 14 Tahun 1982 sebagai akibat penyalahgunaan kekuasaan absolut. Sepanjang tidak memenuhi unsur yang tercantum dalam poin kedua instruksi tersebut, surat kuasa yang menjanjikan tidak dapat dicabut belum tentu memberikan kekuasaan absolut. Selain itu, apabila surat kuasa tersebut tidak berkaitan dengan tanah, maka penulis ingin menarik perhatian rekan-rekan notaris PPAT mengenai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Khususnya mengenai Pasal 39 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa PPAT dapat menolak untuk membuat akta apabila salah satu pihak menggunakan surat kuasa absolut yang merupakan pengalihan hak yang sah, penulis tegaskan bahwa PPAT memiliki hak tersebut.

Pemberian kuasa berakhir apabila terjadi hal-hal sebagai berikut: (a) pemberi kuasa menarik kembali kuasanya; (b) penerima kuasa mengakhiri kuasanya; dan (c) meninggalnya, perwalian, atau kepailitan salah satu pihak, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata. Akan tetapi, pada umumnya ketentuan Pasal 1813 tidak diindahkan atau diabaikan dalam pemberian kuasa ini. Dalam situasi yang umum, seperti penjualan tanah melalui surat kuasa, klausul pengabaian tersebut secara tegas tercantum dalam surat kuasa itu sendiri atau dalam PPJB Lunas.

¹⁹ *Ibid.*

Meskipun begitu, kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir dengan penarikan kuasa oleh pemberi kuasa, penghentian oleh penerima kuasa, atau bahkan kematian atau pengampunan salah satu pihak, karena adanya klausul kuasa pengganti atau kuasa substitusi yang memungkinkan dilanjutkan oleh ahli waris atau pengampu. Hasilnya adalah perluasan kuasa dari terbatas menjadi tidak terbatas. Keabsahan pengabaian Pasal 1813 untuk pemberian kuasa ini menjadi persoalan dalam kasus ini.

Sesungguhnya, asas pokok pembatasan kuasa penuh pada diktum pertama adalah bahwa pemberi kuasa tidak dapat menarik kembali kuasa tersebut. Dalam perjanjian timbal balik, sering kali salah satu pihak belum memenuhi kewajibannya. Untuk memastikan kewajiban tersebut terlaksana, pihak yang berkepentingan memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melaksanakan prestasi tersebut atas namanya. Oleh karena itu, pengabaian (*waive*) Pasal 1813 KUHPerdara dalam pemberian kuasa harus memiliki dasar yang jelas, misalnya adanya kewajiban hukum yang masih harus diselesaikan oleh pemberi kuasa. Pemberian kuasa semacam ini diberikan untuk kepentingan penerima kuasa yang justru menjadi tujuan dari kuasa tersebut (*procuratio in rem suam*).

SIMPULAN

Surat kuasa didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk bertindak atas nama pihak tersebut dalam mengurus suatu hal tertentu. Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, ketentuan ini mengatur tentang pelimpahan kuasa penjualan dalam transaksi jual beli tanah. Pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh pemilik yang sah; surat kuasa ini hanya berlaku untuk keperluan administrasi. Surat kuasa ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu, pemberi kuasa atau penerima kuasa dinyatakan pailit, atau penerima kuasa sendiri memutuskan untuk menghentikan pemberian kuasa. Untuk memperjelas, menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, surat kuasa mutlak tidak dapat digunakan untuk memindahkan hak atas tanah; lebih jauh, akta tersebut dianggap tidak sah karena tidak memenuhi syarat objektif yang diuraikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Instruksi tersebut mendefinisikan kuasa mutlak sebagai kewenangan untuk memerintah dan memanfaatkan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang seharusnya hanya dilakukan oleh pemegang hak. Lebih lanjut disebutkan bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut oleh pemberi kuasa. Meskipun Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 sudah tidak berlaku lagi, namun Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut sering dikutip sebagai preseden. Hal ini disebabkan oleh Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 dan instruksi tersebut di atas tidak menganjurkan penggunaan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah. Putusan Mahkamah Agung No. 316 PK/Pdt/2000, yang dikeluarkan pada tanggal 29 Juni 2004, dan Putusan No. 119 K/TUN/2000, tertanggal 17 Oktober 2002, keduanya mendukung hal ini.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
- Hs, H. Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2013
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2014
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007
- Budiono, Herlien. *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*. Yogkarata: Kongres Ikatan Notaris Indonesia, 2012
- Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*. Jakarta: Bina Aksara, 1994
- Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bagian Keenam Belas tentang Pemberian Kuasa, Bagian Kesatu, tentang Sifat Pemberian Kuasa*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2002

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai pemindahan Hak Atas Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 28/Pdt.G/2011/PN.Jb

Putusan Pengadilan Negeri Agama Donggala Nomor 423/PDT.G.2011/PA.Dgl

Jurnal

- Taufiq, Utomo, dkk. “Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicaput Sepihak Oleh Pemberi Kuasa”, *Brawijaya Law Student Journal*, (2017) : 4
- Siddiq, Rivo Chairun. “Isi Surat Kuasa Dan Batasan Wewenang Penerima Kuasa Di Pengadilan Tata Usaha Negara” (Padang: Universitas Ekasakti Padang, 2021) : 3.
- Anggraeni, Shirley Zerlinda dan Marwanto. “Perbedaan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Waarmerking Legalisasi Dan Akta Notariil”, *Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Vol.6, No.4, (2018) : 3
- Afrian, Muhammad Eddo. “Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru”, *JOM Fakultas Hukum*, Vol.III, No. 2, (2016) : 8

Skripsi/Tesis

- Siddiq, Rivo Chairun. “Isi Surat Kuasa Dan Batasan Wewenang Penerima Kuasa Di Pengadilan Tata Usaha Negara”, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Ekasakti. Padang: Universitas Ekasakti Padang, 2021
- Suristy, Laras Hafizhah. “Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Nomor: 586/PDT.G/2020/PN.Jkt.Utr)”, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta: Universitas Indonesia, 2023

Internet

<https://fahum.umsu.ac.id/pengertian-kuasa-jenis-dan-berkahirnya-kuasa/>