



SKRIPSI

**PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

The Use Of Absolute Authority As Transfer Of Land Rights

NILUH OKA DIAN KARTIKA

NIM : 120710101410

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

SKRIPSI

**PENGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

The Use Of Absolute Authority As Transfer Of Land Rights

NILUH OKA DIAN KARTIKA
NIM : 120710101410

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

MOTTO

*“Lebih mudah melakukan sesuatu dengan benar daripada menjelaskan :
Mengapa anda tidak melakukannya dengan benar...” **

(Mario Teguh)

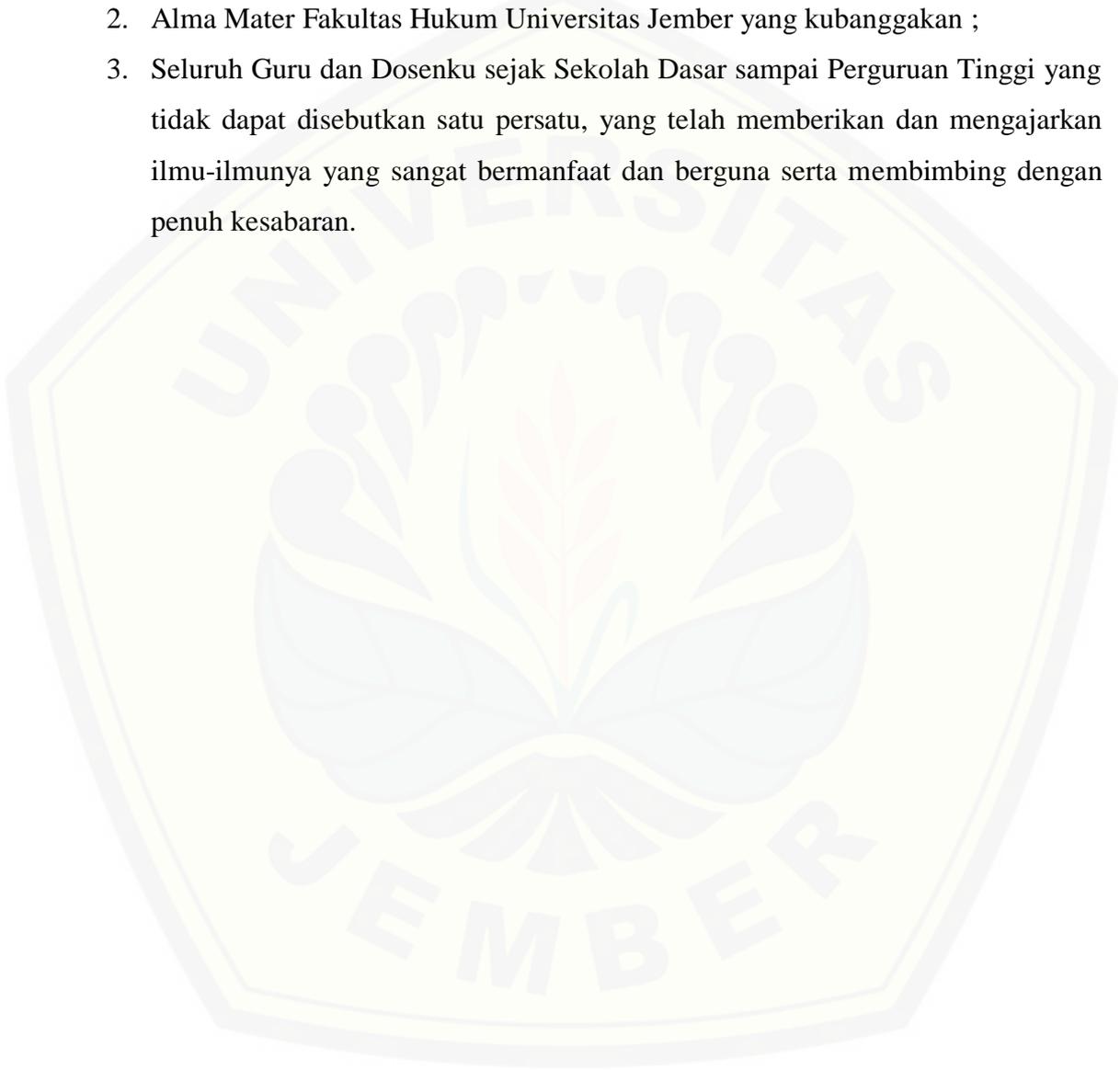


* Dikutip dari : *Menuju Puncak Prestasi*, Yogyakarta : Kanisius, 2011, hlm.2

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku, atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.



**PENGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

The Use Of Absolute Authority As Transfer Of Land Rights

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

NILUH OKA DIAN KARTIKA
NIM : 120710101410

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2017**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 15 MEI 2017

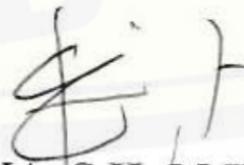
Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



Prof. Dr. M. KHOIDIN, S.H., M.H., C.N.
NIP : 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota,



EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP : 197703022000122001

PENGESAHAN

**PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

Oleh :

NILUH OKA DIANKARTIKA
NIM : 120710101410

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,


Prof. Dr. M. KHOJIN, S.H., M.H., C.N.
NIP : 196303081988021001


EMI ZULAIKA, S.H., M.H.
NIP : 197703022000122001

Mengesahkan,
Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.
NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

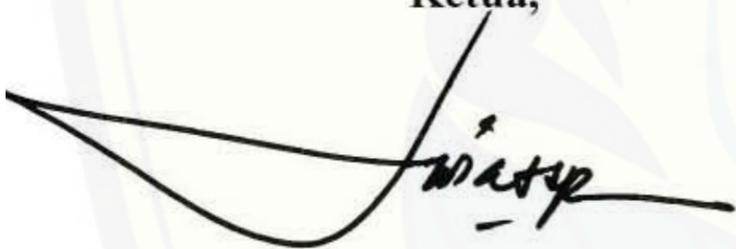
Hari : Senin
Tanggal : 15
Bulan : Mei
Tahun : 2017

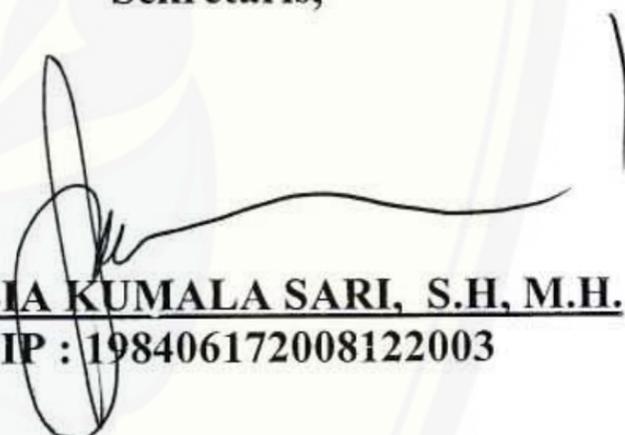
Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,


I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP : 196010061989021001


NUZULIA KUMALA SARI, S.H, M.H.
NIP : 198406172008122003

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. Prof. Dr. M. KHOIDIN, S.H., M.H.,C.N. : (.....)
NIP : 196312011989021001

2. EMI ZULAIKA, S.H, M.H. : (.....)
NIP : 197703022000122001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Niluh Oka Diankartika

NIM : 120710101410

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah**, adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Mei 2017
Yang menyatakan,



NILUH OKA DIANKARTIKA
NIM : 120710101410

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : **Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah**. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.H.,C.N, selaku dosen pembimbing skripsi;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H, M.H., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Ketua Penguji skripsi ;
4. Ibu Dr. Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., dan Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan ;
7. Orang tuaku ayahanda I Komang Gde Sutarjana dan Ibunda Juli Indrawati, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
8. Suamiku tercinta yang telah setia dan tulus menemani, mendampingi dan mendengar keluh kesahku ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2012, Vivi Putri Jayanti, Ulin, Pragitta Yulia Saputri, Dewinta, Lenny, Arisandi Eko Pujiarto, Muhamad Nouval Zaki, Mokhammad Firdaus Yulian Kusuma, Aditya Sanjaya, Jordan, Herwan, Handy, Yayok, dan yang lainnya yang tak bisa penulis

sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;

10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 15 Mei 2017

Penulis,

NILUH OKA DIAN KARTIKA
NIM : 120710101410

RINGKASAN

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli, dimana dalam prakteknya sering timbul masalah jika kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli, sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Adapun pemberian kuasa mutlak khususnya terhadap tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan Pasal 37 jo Pasal 38 jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak. Lebih lanjut kuasa mutlak disebutkan dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982. Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kuasa mutlak sebagai dasar dalam pemindahan hak atas tanah. Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah makna dan tujuan dibuatnya kuasa mutlak ? ; (2) Apakah kuasa mutlak dapat digunakan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah ? dan (3) Bagaimana keabsahan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Tujuan umum penulisan ini adalah : untuk memenuhi syarat-syarat dan tugas guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, menambah wawasan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya hukum lingkup hukum perdata.

Tujuan khusus dalam penulisan adalah untuk memahami dan mengetahui : (1) makna dan tujuan dibuatnya kuasa mutlak (2) kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah dan (3) keabsahan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan studi kasus dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, *Pertama* Maksud dan tujuan adanya kuasa mutlak adalah sebagai bentuk persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, kuasa mutlak itu harus mempunyai 3 unsur yaitu : (1) Objek dari kuasa itu adalah tanah, (2) Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan (3) Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu hak atas tanah. *Kedua*, Kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah masih dapat diberlakukan karena belum

terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli untuk sementara dapat menunda pembayaran pajak sampai batas yang dikehendaki mereka atas pajak penghasilan (PPh) yang diwajibkan oleh penjual berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 bagi pihak pembeli yaitu pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2001. Dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982, terdapat kemacetan dalam pengurusan surat-surat tanah yang memakan waktu cukup lama, sehingga pemakaian kuasa mutlak sangat diperlukan, hanya saja harus disesuaikan dengan isi Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 dan isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982. Hal tersebut menyebabkan terdapat banyak macam akta mengenai kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli seperti misalnya akta kuasa dibuat terpisah dari akta perjanjian jual belinya. *Ketiga*, Kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris tidak pernah dilarang oleh Undang-Undang dan masih sangat dibutuhkan di kalangan masyarakat. Klausula "...tidak dapat dicabut kembali..." haruslah tercantum secara jelas dalam suatu akta kuasa mutlak dan menjadi satu kesatuan dengan akta perjanjian jual beli untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 menyebutkan tentang kuasa mutlak yang dibenarkan dan kuasa mutlak yang tidak dibenarkan. Kuasa mutlak yang dibenarkan adalah kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan notaris Pasal 3 Akta Perikatan Jual Beli, kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan PPAT Akta Jual Beli, kuasa mutlak yang tercantum dalam APHT dan hipotik. Kuasa mutlak yang tidak dibenarkan adalah surat kuasa yang objek kuasa adalah tanah, surat kuasa tidak boleh dicabut atau dibatalkan walaupun oleh Pasal 1813 KUHPdata, penerima kuasa sudah bertindak seakan-akan pemilik.

Saran yang dapat diberikan bahwa, *Pertama* Disarankan agar Notaris/PPAT diberi pengetahuan yang benar tata cara dalam pemakaian kuasa mutlak yang mengikuti perjanjian jual beli. Karena masih sangat dibutuhkan sebaiknya klausula "kuasa tidak dapat dicabut kembali" haruslah tetap dipakai dalam pemakaian kuasa mutlak. Hal tersebut untuk menjaga kepentingan pihak pembeli dan ketertiban hukum tetap terjaga. Dan alangkah baiknya eksistensi kuasa mutlak sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 diatur tersendiri dan secara rinci. *Kedua* kepada Notaris dalam membuat akta perjanjian yang menggunakan kuasa mutlak harus lebih berhati-hati dan harus lebih jeli dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penerangan-penerangan yang lengkap dan jelas mengenai akibat-akibat hukum dari tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada pihak-pihak sejauh mungkin menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku.

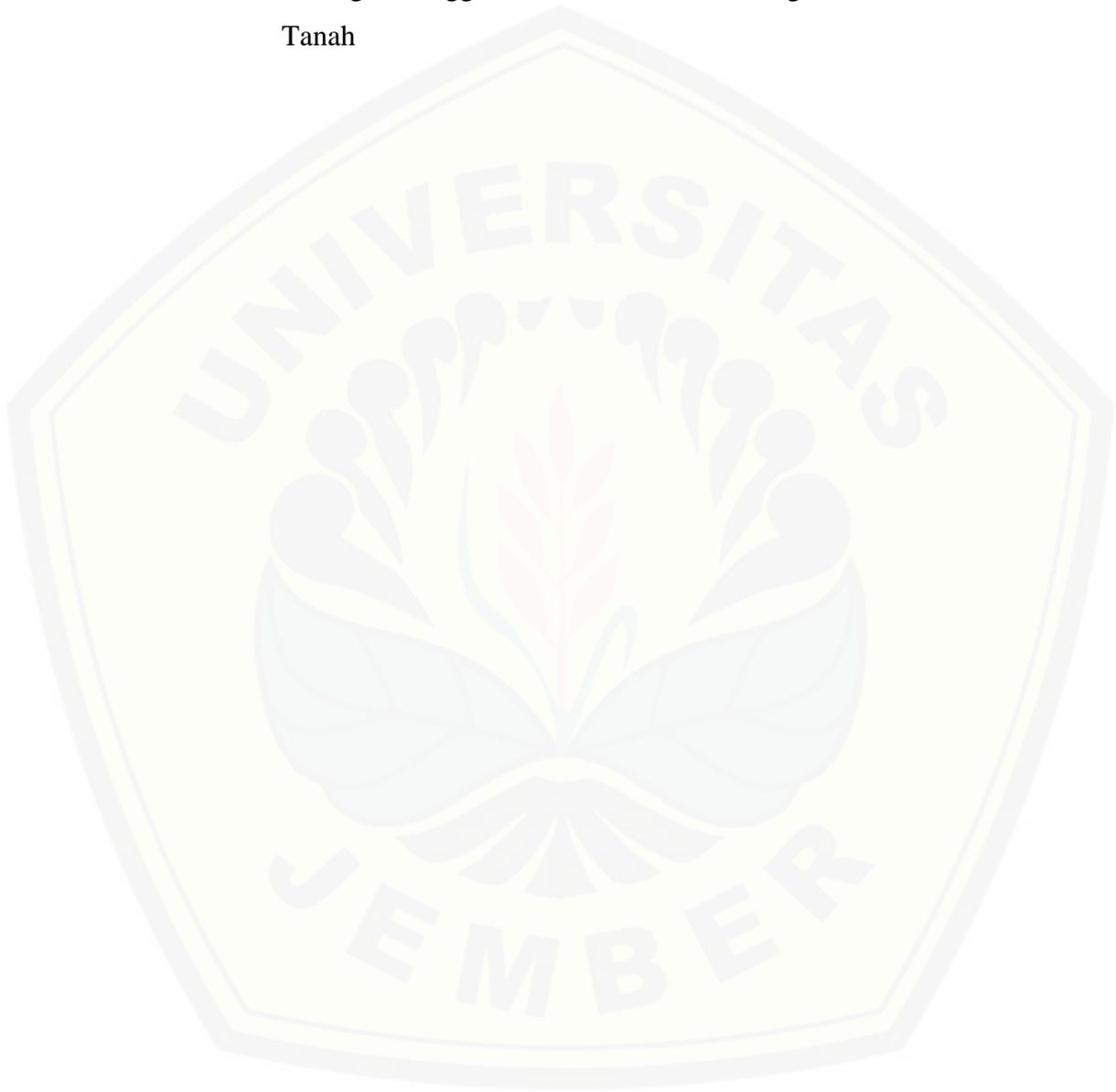
DAFTAR ISI

	Hal.
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih	x
Halaman Ringkasan	xii
Halaman Daftar Isi	xiv
Halaman Daftar Lampiran	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Konsep Pengertian dan Latar Belakang Kuasa Menurut Hukum ..	11
2.1.1 Konsep Pengertian Kuasa	11
2.1.2 Latar Belakang Kuasa Adanya Kuasa	11
2.1.3 Arti Penting Kuasa dalam Hukum	13
2.1.4 Pengaturan Tentang Kuasa	14
2.2 Kuasa Mutlak	17

2.2.1	Pengertian Kuasa Mutlak	17
2.2.2	Persyaratan Kuasa Mutlak	20
2.3	Keabsahan Hukum	21
2.3.1	Pengertian Keabsahan Hukum	21
2.3.2	Tujuan Keabsahan Hukum	22
2.4	Hak Atas Tanah	23
2.4.1	Pengertian Hak Atas Tanah	23
2.4.2	Bentuk-Bentuk Hak Atas Tanah	26
BAB III	PEMBAHASAN	30
3.1	Makna dan Tujuan Dibuatnya Kuasa Mutlak	30
3.2	Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah	41
3.3	Keabsahan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah	53
BAB IV	PENUTUP	62
4.1	Kesimpulan	62
4.2	Saran-saran	63
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran : Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum merupakan salah satu sarana yang dibutuhkan semua orang dalam mengisi kehidupannya terutama pada sistem perekonomian yang memasuki era globalisasi. Kebutuhan tersebut berupa undang-undang, peraturan hukum yang jelas dan mempunyai kepastian hukum serta tindakan pengkonstatiran hukum atau dengan kata lain penulisan dalam bentuk hukum yang mengikat antara beberapa pihak. Dalam kehidupan interaksi antara masyarakat baik dari sisi perbuatan hukum antara masyarakat satu dengan yang lainnya perlu dibuatkan suatu hubungan hukum agar memiliki legalitas, yang mana salah satu fungsi hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat.

Salah satu perwujudan jaminan kepastian hukum di bidang keperdataan ialah notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang harus profesional karena mewakili negara menjalankan tugas dan fungsi sosialnya di dalam pembuatan akta sebagai alat bukti yang berupa “akta otentik”.¹ Keberadaan jabatan sebagai notaris sangat penting dan dibutuhkan masyarakat luas, mengingat fungsi notaris adalah sebagai Pejabat Umum yang membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik. Dalam setiap perkara, baik perkara perdata maupun pidana, pasti tidak akan lepas dari pembuktian. Pembuktian merupakan sesuatu yang mutlak harus ada. Menang atau kalahnya seorang penggugat atau tergugat, tergantung kevalidan bukti-bukti yang diajukan ke pengadilan. Semakin kuat bukti, maka semakin kuat pula keyakinan seorang hakim mengenai kebenaran suatu perkara. Salah satu bentuk alat bukti adalah akta. Akta atau surat yang otentik bisa dikatakan sebagai alat bukti yang paling sempurna.²

¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia ; Suatu Penjelasan*, Jakarta : Rajawali, 1982, hlm. 7

² Baharudin, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual Beli Tanah*, Lampung : Jurnal Hukum Universitas Bandar Lampung 2014. hlm 2

Fungsi akta otentik dalam hal pembuktian tentunya diharapkan dapat menjelaskan secara lengkap dalam proses pembuktian di persidangan sebagai bentuk pelaksanaan tanggung jawabnya karena pada proses peradilan berdasarkan hukum acara pidana, di dalamnya terdapat proses pembuktian, yang menekankan pada alat-alat bukti yang sah menurut Pasal 184 KUHAP, artinya dalam perkara pidana akta notaris merupakan alat bukti yang tidak mengikat penyidik dan hakim dalam pembuktian, atau bersifat bebas. Apabila dalam perkara perdata, akta otentik yang dikeluarkan oleh Notaris sebagai pejabat yang di angkat oleh pemerintah merupakan alat bukti yang bersifat mengikat dan memaksa, mengandung maksud hakim harus membenarkan akta otentik tersebut. Adapun akta notaris batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.³ Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari ketentuan Pasal 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, dimana Notaris dijadikan sebagai “pejabat umum”, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik.

Selain membuat akta otentik, salah satu fungsi lain yang sedemikian penting adalah sebagai penasihat hukum dan pemberi informasi dalam langkah pembuatan akta otentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dalam

³ Penjelasan Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, TLNRI Nomor 5491

membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik yang dilakukan notaris adalah mencatat kehendak dari para pihak atau penghadap untuk dinyatakan dalam akta yang dibuat oleh dan dihadapannya, agar tidak melanggar undang-undang, sekaligus agar kehendak pihak terlaksana secara baik dan benar.

Dengan melakukan fungsi sebagai penasihat hukum (*legal advisor*) tersebut bisa diartikan notaris tidak pasif atau berperan sebagai “*dichthaphone*” yang hanya menerima begitu saja apa yang diminta oleh pihak-pihak untuk dituangkan kedalam akta, tetapi juga harus berperan aktif dengan membuat penilaian terhadap isi dari akta yang dimintakan dan tidak perlu ragu untuk menyatakan keberatan atau menolak atau jika kepentingan pihak yang memintanya tidak sesuai dengan kelayakan maupun undang-undang.⁴

Pemberian kuasa secara sosiologis, dapat dikatakan sebagai lembaga yang terbentuk didalam kehidupan kemasyarakatan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan yang disahkan negara atau dalam undang-undang. Sebagai suatu lembaga, pemberian kuasa dapat disejajarkan dengan hak milik, jual beli, dan lain-lain yang kesemuanya itu tumbuh sebagai suatu kebiasaan yang ada dalam masyarakat. Dalam perkembangan selanjutnya, khususnya pada saat sekarang ini di mana kegiatan manusia semakin berkembang, nyata terlihat bentuk-bentuk hubungan hukum dengan cara membuat suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian tersebut sering kali mencantumkan klausula kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki. Memang pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dijumpai dalam masyarakat, selain itu pemberian kuasa adalah perbuatan yang mendasar sekali dan penting dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum, dalam hal seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya, untuk melaksanakan segala sesuatu yang merupakan kepentingan si pemberi kuasa, dalam segala hal, termasuk dalam hubungan-hubungan dengan pihak-pihak lain selain kuasanya.

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata, atau dalam titel XVI Buku ke III. Adapun dalam Pasal 1792

⁴ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Surabaya : Putra Media Nusantara, 2010, hlm.3-4.

KUH Perdata disebutkan bahwa : “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas sekali, akan tetapi semua itu tidak akan dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa dalam praktek yang dituangkan dalam akta notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli.khususnya mengenai bidang tanah.

Pada ketentuan Pasal 1795 KUH Perdata dapat disimak macam-macam pemberian kuasa yaitu pemberian kuasa yang dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Pada pihak lain ada pemberian kuasa secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Demikian pula dalam cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan berbagai macam cara, antara lain dengan akta otentik (*Notarieel*) yang dibuat oleh Notaris, dengan akta bawah tangan (*Onderhands geschrift*), surat biasa dan atau dengan lisan.⁵

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat, karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat. Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab, sebagaimana disebutkan oleh Subekti bahwa :

Berdasarkan sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat merupakan pemberian kuasa umum, maupun pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Sedangkan pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, artinya untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan. Demikian terbaca dalam Pasal 1795 KUH Perdata.⁶

Sifat persetujuan kuasa adalah kontrak konsensual, artinya dengan adanya persetujuan pemberian kuasa, hal itu sudah berkekuatan yang mengikat diantara para pihak. Pada pemberian kuasa (*lastgeving*) kepada penerima kuasa

⁵ Komar Andasmita, *Notaris II*, Bandung : Sumur, 1982, hlm. 453.

⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Alumni, 1984, hlm. 143

agar selalu memperhatikan ketegasan isi dari surat kuasa tersebut dalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh pemilik kebendaan dalam suatu perbuatan hukum. Dalam hal ini penerima kuasa tidak boleh melampaui batas kewenangannya yang diberikan oleh pemberi kuasa karena mengingat bahwa penerima kuasa hanya sebatas mewakili yaitu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dalam perkembangan selanjutnya, maksud dan tujuan dari pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1795 KUH Perdata tersebut mengalami pergeseran. Adapun pergeseran yang dimaksud, adalah batasan-batasan yang ditetapkan dalam Pasal 1796 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan, dan Pasal 1797 KUH Perdata yang juga menyebutkan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, tidak selalu harus diindahkan, demikian pula batasan-batasan yang lain yaitu Pasal 1813 KUH Perdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa dapat disimpangi. Dan pergeseran inilah yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa sebagai kuasa mutlak.

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli, dimana dalam prakteknya sering timbul masalah jika kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli, sebagai bagian dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Adapun pemberian kuasa mutlak khususnya terhadap tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan Pasal 37 jo Pasal 38 jo Pasal 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak. Lebih lanjut kuasa mutlak disebutkan dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982. Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kuasa mutlak sebagai dasar dalam pemindahan hak atas tanah kedalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi dengan judul **“Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah makna dan tujuan dibuatnya kuasa mutlak ?
2. Apakah kuasa mutlak dapat digunakan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah ?
3. Bagaimana keabsahan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penyusunan skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Mengetahui makna dan tujuan dibuatnya kuasa mutlak.
2. Mengetahui kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah.
3. Mengetahui keabsahan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.

1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat

diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Metode penelitian pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sedangkan penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.⁷ Mengadakan suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.⁸ Berikut metode penelitian yang dipergunakan :

3.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁹

3.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yaitu : (1) pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), (2) pendekatan

⁷ Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Rinneka Cipta, 1988, hlm.10

⁸ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing, 2006, hlm.294

⁹ Peter Mahmud Marzuki. 2010, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm.194

konseptual (*conceptual approach*), (3) pendekatan historis (*historical approach*), (4) pendekatan kasus (*case approach*), dan (5) pendekatan perbandingan (*comparative approach*). Dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi¹⁰.

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.¹¹

3.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yang diuraikan sebagai berikut :

3.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk

¹⁰ *Ibid*, hlm.93

¹¹ *Ibid*, hlm.138

dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f) Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

3.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.¹² Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

3.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.¹³

¹² Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.165

¹³ Peter Mahmud Marzuki. 2010, *Op.Cit*, hlm.164

3.4 Analisis Bahan Hukum

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum.
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan.
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum.
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁴

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum, sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki. 2010, Ibid, hlm.171

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

3.1 Konsep Pengertian dan Latar Belakang Kuasa Menurut Hukum

3.1.1 Konsep Pengertian Kuasa

Mengenai pengertian dari kuasa itu sendiri adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan (definisi)

Mengenai “*lastgeving*”, bahwa “*lastgeving*” adalah

Suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macth*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.¹⁵

Berdasarkan gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa. Dengan perkataan lain, akibat hukum dari pemberian kekuasaan itu yang timbul dari penyelenggaraan urusan itu menimpa diri pemberi kuasa.

3.1.2 Latar Belakang Kuasa Adanya Kuasa

Perkembangan kehidupan manusia berdampak pula terhadap meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang. Semakin kompleksnya kepentingan yang harus ditangani, sering mengakibatkan tidak selesainya

¹⁵ Komar Andasmita, *Op.Cit*, hlm. 472

penanganan kepentingan secara baik. 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. Orang lain tersebut diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang yang meminta bantuannya. Dan kenyataan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut dengan nama Pemberian Kuasa.

Terkait kuasa mutlak tersebut, Herlien Budiono memberikan pendapatnya bahwa :

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) pada dasarnya telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*, yang berasal dari suku kata *manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.¹⁶

Lebih lanjut Djaja S. Meliala menyebutkan bahwa :

Dalam hukum Perancis pada mulanya hanya dikenal lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun “*volmacht*” yang semuanya itu diterjemahkan dalam bahasa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “Kuasa”.¹⁷

¹⁶ *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti 2007, hlm. 6

¹⁷ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982, hlm. 3

Dalam KUH Perdata tidak ada satu ketentuan pasalpun yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa, yang ada hanyalah pengertian dari pemberian kuasa.¹⁸ Menurut Pasal 1792 KUH Perdata bahwa yang dimaksud dengan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang. Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atasnama” si pemberi kuasa.¹⁹

Dalam kesepakatan pemberian kuasa terdapat beberapa sifat pokok yaitu penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa, pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggungjawab para pihak dalam pemberian kuasa.²⁰ Berdasarkan pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata tersebut, dapat diambil beberapa hal penting yaitu:

- a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian.
- b. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan.

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanyaterdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.

2.1.3 Arti Penting Kuasa dalam Hukum

Arti pentingnya kuasa dalam hukum dilihat dari konsep, definisi dan sifat-sifat dari kuasa. Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan

¹⁸ Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta, Visimedia, 2009, hlm.1

¹⁹ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm..306

²⁰ Herlien Budiono, *Op.Cit*, hlm 69

(*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 KUH Perdata terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “si pemberi kuasa”. Dengan demikian, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa. Dalam setiap pemberian kuasa, pada umumnya sekaligus sebagai penyerahan perwakilan kepada penerima kuasa, sehingga dalam hal ini si penerima kuasa langsung berkedudukan sebagai wakil dari pemberi kuasa.²¹ Dengan demikian, pada pemberian kuasa ini terjadi 2 (dua) hal yang bersamaan, yaitu :²²

- 1) Adanya pernyataan kehendak dari kedua belah pihak bahwa yang satu memberikan perintah dan yang lain menerima perintah itu; dan
- 2) Adanya pernyataan sepihak dari pemberi perintah (kuasa) bahwa ia menghendaki agar diwakili oleh si penerima perintah.

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata bahwa pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata.

2.1.4 Pengaturan Tentang Kuasa

Pada prinsipnya ada 2 (dua) jenis sifat dari pemberian kuasa, yaitu :

1) Kuasa Umum

Kuasa umum adalah kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang

²¹*Ibid*

²²*Ibid*, hlm 307

dirumuskan secara umum dan hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Dari segi hukum, kuasa umum tidak dapat digunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR, untuk dapat tampil di depan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, penerima kuasa harus mendapat kuasa khusus

2) Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas, seperti untuk memindahtangankan/mengalihkan barang, meletakkan hak tanggungan atas barang, untuk membuat suatu perdamaian, atau melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Pengaturan mengenai surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1975 KUH Perdata, yaitu mengenai pemberian kuasa mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Agar kuasa tersebut sah sebagai kuasa khusus di depan pengadilan, kuasa tersebut harus disempurnakan terlebih dahulu dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 123 HIR.²³

Selain mengatur tentang pengertian pemberian kuasa dan sifat dari pemberian kuasa, KUH Perdata juga mengatur tentang berakhirnya pemberian kuasa, hal ini diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata. Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, berakhirnya pemberian kuasa disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :²⁴

1) Penarikan kembali kuasa penerima kuasa

Penarikan kuasa oleh pemberi kuasa dapat dilakukan secara tertulis dengan membuat surat pencabutan kuasa yang telah ditandatangani. Setelah itu, surat penarikan kuasa diberikan dan disertai penarikan surat kuasa dari si penerima kuasa. Sementara itu, penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa. Hal ini terjadi karena pihak ketiga tersebut tidak mengetahui penarikan kuasa, tetapi hal

²³ Wicaksono, *Op.Cit.* hlm.21

²⁴ *Ibid*, hlm. 23

ini tidak mengurangi tuntutan hukum dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Jika terjadi pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, penerima kuasa yang lama tidak lagi memegang kuasa dari pemberi kuasa, terhitung sejak hari pengangkatan tersebut diberitahukan kepada penerima kuasa yang baru.

2) Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa.

Selain melalui penarikan surat kuasa, berakhirnya pemberian kuasa dari pemberi kuasa juga dapat dilakukan oleh penerima kuasa melalui pemberitahuan secara lisan. Namun hal ini hanya dapat dilakukan untuk pemberian kuasa yang tidak mengandung dan berpotensi menimbulkan kerugian kepada pemberi kuasa. Misalnya, pemberian kuasa untuk menghadiri rapat yang tidak membahas kepentingan yang bersifat penting. Berdasarkan ketentuan Pasal 1817 KUH Perdata, pemegang kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan melakukan pemberitahuan tentang penghentian penerimaan kuasa yang diterimanya kepada pemberi kuasa. Namun, jika pemberitahuan penghentian penerimaan kuasa dilakukan oleh penerima kuasa tanpa memperhitungkan waktu dan karena kesalahannya menimbulkan suatu kerugian bagi pemberi kuasa, penerima kuasa harus memberikan ganti rugi kepada pemberi kuasa. Kecuali jika penerima kuasa tidak mampu untuk meneruskan kuasanya, tanpa mendatangkan kerugian yang tidak sedikit bagi dirinya sendiri.

3) Meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.

Meninggalnya pemberi atau penerima kuasa menyebabkan berakhirnya suatu pemberian kuasa. Hal ini didasarkan pada ketidakmampuan pemberi atau penerima kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang ditegaskan dalam kuasa, baik itu secara lisan maupun tertulis, sehingga pertanggungjawaban pemberian kuasa tidak dapat terjadi. Menurut Pasal 1818 KUH Perdata, jika penerima kuasa tidak mengetahui meninggalnya pemberi kuasa atau tentang suatu sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa, perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu tersebut adalah sah. Dengan demikian, segala perikatan yang dilakukan

oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik harus tetap dipenuhi. Apabila penerima kuasa meninggal dunia, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa, jika mereka mengetahui pemberian kuasa itu. Ahli waris dari penerima kuasa harus mengambil tindakan-tindakan untuk kepentingan pemberi kuasa sebelum pemberi kuasa membereskan pengurusan dan hal yang dikuasakan kepada penerima kuasa yang meninggal dunia (Pasal 1819 KUH Perdata).

4) Kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Menikahnya seorang perempuan atau menikahinya seorang laki-laki tidak lagi mengakibatkan berakhirnya pemberian kuasa. Namun, mereka harus mendapat izin pasangan dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengandung unsur keluarnya harta bersama.

Demikian beberapa hal sebagai pengakhiran pemberian kuasa sebagaimana disebutkan dalam KUH Perdata berikut akibat hukum apa yang terjadi setelah pengakhiran pemberian kuasa dalam hubungan hukum perdata.

2.2 Kuasa Mutlak

2.2.1 Pengertian Kuasa Mutlak

Pengertian kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur :

- a) Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b) Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.²⁵

Klausul kuasa mutlak sendiri tidak dilahirkan oleh undang-undang melainkan oleh asas kebebasan berkontrak, dimana setiap pribadi bebas membuat perjanjian tentang apapun. Namun demikian asas kebebasan berkontrak tidaklah bebas sebeb-bebasnya sesuai kehendak para pihak melainkan terdapat beberapa peraturan yang membatasinya seperti Pasal 1320

²⁵ Departemen Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*. Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982.

ayat 4 jo Pasal 1337 jo. Pasal 1338 ayat 3 jo. Pasal 1339 KUH Perdata. Adapun pembatasan-pembatasan tersebut adalah :

- a) Konesesus kedua belah pihak (Pasal 1320 ayat 1).
- b) Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1320 ayat 2).
- c) Tidak tentang causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan kepentingan umum (Pasal 1320 ayat 4 jo. Pasal 1337).
- d) Dilakukan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3).
- e) Sesuai dengan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339).

Namun tidak selamanya klausul kuasa mutlak dilarang penggunaannya. Dalam praktek kenotariatan, notaris seringkali memasukan 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 :

- 1) Adanya perjanjian pokok;
- 2) Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi;
- 3) Para pihak asal tidak boleh disubstitusikan dengan pihak lain.
- 4) Merupakan bagian tidak terpisah dari perjanjian pokoknya.²⁶

Kuasa mutlak notariil dalam praktek ada yang memakai judul “perjanjian/ikatan jual beli” atau “kuasa untuk menjual”.Seperti telah dijelaskan di atas mengenai hubungan antara perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Kesepakatan para pihak merupakan tahap awal dari terbentuknya jual beli. Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, antara lain :

1. Sertipikat belum terbit/dibuat atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan.
2. Sertipikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual.

²⁶ Dwi Mangestingtyas, Tesis, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Fakultas Hukum Program Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok 2002, Hlm. 77.

3. Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual, tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
4. Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap.
5. Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Melihat kepada sebab-sebab tersebut di atas, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dari kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman.²⁷ Pada kuasa mutlak yang diutamakan adalah kepentingan pihak pembeli, karena dalam kuasa mutlak notariil pihak penjual memberikan kuasa yang luas dan tidak dapat dicabut kembali, yang bersifat mutlak, yang dengan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya itu dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.²⁸

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwasanya yang membedakan antara penjualan yang dilakukan dengan membuat suatu akta notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan suatu sistem penjualan menurut hukum tanah nasional. Jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung azas tunai, terang dan riil atau nyata, sedangkan jual beli yang dimaksudkan dalam perjanjian pengikatan jual beli itu hanya obligatoir saja, artinya jual beli itu belum memindahkan hak milik, tetapi baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak yaitu memberikan hak kepada si pembeli untuk menuntut diserahkannya hak milik atas barang yang dijual. Pasal 1459 KUH Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.

²⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998, hlm. 80.

²⁸ *Ibid*

2.2.2 Persyaratan Kuasa Mutlak

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah ini di keluarkan sebagai usaha meniadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah yang sering terjadi dalam masyarakat. Pengalihan hak atas tanah tersebut biasanya 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 pemberi kuasa sendiri selaku pemilik. Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982, nomor 14/1982 juncto Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584. Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung. Di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apa pun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sementara itu, pembuatan surat kuasa mutlak untuk transaksi selain jual-beli tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat. Dalam kaitannya dengan tanah, perpindahan hak baru terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli atas tanah yang ditransaksikan, serta saat sudah dilakukannya balik nama atau sudah terdaftar di kantor pertanahan.

Menurut ketentuan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh pejabat pembuat akta tanah, misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). PPJB adalah suatu jembatan bagi pendaftaran

peralihan hak yang harus segera dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya akta jual beli sudah terpenuhi. Oleh karena itu, segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya pembuatan akta jual beli selesai, pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada pembeli harus segera dilaksanakan.

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 1982.²⁹ Penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah :³⁰

- 1) Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 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.

2.3 Keabsahan Hukum

2.3.1 Pengertian Keabsahan Hukum

Menurut R. Soeroso, hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melanggar serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya.³¹ Menurut E. Utrecht bahwa untuk memberikan definisi tentang hukum yang lengkap memang sulit namun menurut Utrecht perlu adanya suatu pedoman untuk dipakai pedoman/pegangan tentang apakah hukum itu.

²⁹*Op.Cit* Wicaksono hlm 13

³⁰ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. *Tata laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*. Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1985, hlm. 106.

³¹ <http://www.prakoso.com/2011/02/pengertian-perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 1 Nopember 2016

Pedoman yang dimaksud Utrecht, untuk dipakai sebagai pegangan adalah : “hukum adalah himpunan petunjuk-petunjuk hidup tata tertib suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan”.³²

Dalam pengertian secara luas keadaan yang sesuai dengan hukum yang berlaku atau penerimaan secara umum, atau pengakuan sosial, misalnya penerimaan atas seseorang kelompok, atau perilaku yang dianggap sesuai dengan nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Keabsahan merupakan pokok bahasan yang sangat penting untuk menilai status suatu pemerintah atau kekuasaan suatu pemerintahan atau kekuasaan dianggap absah kalau terdapat kepercayaan umum bahwa kekuasaan tersebut sejalan atau sesuai dengan aturan-aturan yang telah diterima, artinya hadirnya kekuasaan tersebut didasarkan atas sesuatu yang diterima secara umum sebagai dasar pembenaran.³³ Sedangkan menurut kamus hukum absah artinya berlaku menurut peraturan atau undang-undang yang ada.³⁴ Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat penulis kemukakan bahwa keabsahan adalah sesuatu kondisi atau keadaan pada suatu peristiwa atau hubungan hukum yang diakui secara hukum.

2.1.2 Tujuan Keabsahan Hukum

Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers Teori kepastian hukum adalah : hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.³⁵

³² R. Soeroso, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*. Bandung : Citra Persada Pressindo hlm.9

³³ <http://www.kamus-bahasa-indonesia-pengertian/keabsahan.html> diakses tanggal 1 Nopember 2016

³⁴ Sudarsono, 2007, *Kamus hukum*, Jakarta : Asdi Mahasatya, hlm.10

³⁵ Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm.163

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³⁶

Tujuan utama dari hukum itu ada ialah kepastian hukum, keadilan bagi sebagian besar masyarakat, dan yang terakhir memberi manfaat bagi masyarakat itu sendiri. Hukum diciptakan bukan untuk memperburuk keadaan, melainkan memberikan ketiga poin dari tujuan hukum di atas. Hukum perjanjian mengenal adanya asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

2.4 Hak Atas Tanah

2.4.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) menyebutkan bahwa atas dasar menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm 158.

tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya.³⁷ Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batasnya menurut UUPA dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Jean Jacques Rosseau dalam A.P. Parlindungan telah menempatkan persoalan pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari kontrak sosial (*Social Contract*), bahwa :

Untuk menentukan hak atas sebidang tanah penting dipertimbangkan siapa yang menghuni pertama kalinya. Secara hukum kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemiliknya bilamana memenuhi persyaratan. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah itu dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan bukan komoditi. Ketiga, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.³⁸

Terkait hal tersebut, Eddy Ruchiyat menyatakan pendapatnya bahwa :

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.³⁹

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu

³⁷ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Surabaya : Arkola, hlm.54

³⁸ A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, hlm.18

³⁹ Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni, hlm.18

terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 9 UUPA.⁴⁰ Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat.

Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak), baik laki-laki maupun perempuan yaitu untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya. Bagi yang bukan Warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi sekali, hanyalah hak pakai dan hak sewa saja sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 UUPA. Pasal 11 UUPA menyatakan bahwa hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas

Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan saja. Tujuan pengaturan tersebut supaya tidak merugikan kepentingan-kepentingan umum, maka luas hak atas yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dibatasi.⁴¹

⁴⁰ Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2

⁴¹ Ardiwilaga, 1992, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Masa Baru, hlm.9

Selanjutnya menurut pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, hak atas tanah adalah :

Hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan menggunakan pada hak atas tanah mengandung arti bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat pada hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah selain untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.⁴²

Hierarki hak atas tanah menurut hukum agraria nasional terdiri atas beberapa hak, yaitu : (1) Hak bangsa Indonesia atas tanah ; (2) Hak menguasai negara atas tanah ; (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat ; dan Hak-hak perseorangan. Lahirnya UUPA sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945, sehingga tercipta unifikasi dalam bidang hukum agraria di Indonesia dan menghapuskan dualisme hukum yang terdapat di masa kolonial dimana peraturan yang berlaku didasarkan pada hukum adat dan hukum barat.

2.4.2 Bentuk-Bentuk Hak Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA diatur, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditetapkan macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Selanjutnya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang atau badan hukum tersebut adalah :

1) Hak milik

Hak Milik, dalam ketentuan Pasal 20 UUPA hak milik adalah : Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan

⁴² Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta, Karunika, 1998, hlm.12

mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Hak Milik dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, badan hukum seperti perseroan. Perusahaan swasta, maupun perusahaan milik negara tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik. Pengecualian terhadap badan-badan hukum ini ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang pada umumnya hanyalah badan hukum seperti bank-bank milik pemerintah, koperasi, dan badan-badan sosial keagamaan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa :⁴³ hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah hak milik yang dimilikinya itu.

2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 disebutkan bahwa : Luas minimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah lima hektar ; Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada perorangan adalah dua puluh lima hektar ; dan Luas maksimum tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha kepada badan hukum ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan pertimbangan dari pejabat yang berwenang dibidang usaha yang bersangkutan, dengan mengingat luas yang diperlukan untuk pelaksanaan suatu satuan usaha yang paling berdayaguna di bidang yang bersangkutan. Kartini Kartono menyebutkan bahwa :⁴⁴ Dalam hal Hak Guna Usaha, selain orang perseorangan Warga Negara Indonesia tunggal, badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan juga dimungkinkan.

3) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan, Dalam ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : Hak Guna Bangunan

⁴³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana, hlm.30

⁴⁴ *Ibid*, hlm.149

adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun yang bila diperlukan dapat diperpanjang lagi 20 tahun. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah : (a) Warga Negara Indonesia; dan (b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Kartini Kartono menyebutkan bahwa : ⁴⁵ Pemilik Hak Guna Bangunan adalah berbeda dengan pemegang hak milik atas atas bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan atau dalam konotasi yang lebih umum pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak milik dari tanah atas bangunan yang didirikan.

4) Hak Pakai

Hak Pakai, dalam ketentuan Pasal 41 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan tentang hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa : ⁴⁶ hak pakai atas hak milik yang lahir dari perjanjian memberikan kewenangan kepada pemegang hak pakai untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya tersebut tetapi tidak untuk dikelola lebih lanjut, maupun dalam rangka kepentingan bangunan di atas tanah milik orang lain tersebut.

5) Hak sewa

Hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam Pasal 44 dan 45 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. Kartini Kartono

⁴⁵ *Ibid*, hlm.189

⁴⁶ *Ibid*, hlm.245

menyebutkan pendapatnya bahwa : ⁴⁷ dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”.

6) Hak membuka tanah dan Hak memungut-hasil-hutan

Hak membuka tanah dan hasil hutan adalah hak yang berasal dari hukum adat sehubungan dengan adanya hak ulayat. Dengan pembukaan tanah saja, bukan berarti yang membukanya lantas memperoleh hak atas tanah tersebut, tetapi tanah tersebut haruslah ia benar-benar usahakan, baru kemudian dapat menjadi suatu hak. Kartini Kartono menyebutkan pendapatnya bahwa : ⁴⁸ Begitu juga dengan memungut hasil hutan secara sah begitu saja tidaklah lantas ia memperoleh suatu hak, tetapi pemungutan hasil hutan itu ia lakukan bersamaan dengan pembukaan dan pengusahaan tanah itu secara nyata

7) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Macam-macam hak tersebut di atas termasuk hak perdata (*privat rechtelijke*) dan merupakan hak kebendaan yang boleh dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan. Selain hak milik sebagai hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang ditetapkan dengan undang-undang lain.

⁴⁷ *Ibid*, hlm.261

⁴⁸ *Ibid*, hlm.289

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Maksud dan tujuan adanya kuasa mutlak adalah sebagai bentuk persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, kuasa mutlak itu harus mempunyai 3 unsur yaitu : (1) Objek dari kuasa itu adalah tanah, (2) Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan (3) Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu hak atas tanah.
2. Kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah masih dapat diberlakukan karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli untuk sementara dapat menunda pembayaran pajak sampai batas yang dikehendaki mereka atas pajak penghasilan (PPh) yang diwajibkan oleh penjual berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 bagi pihak pembeli yaitu pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2001. Dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982, terdapat kemacetan dalam pengurusan surat-surat tanah yang memakan waktu cukup lama, sehingga pemakaian kuasa mutlak sangat diperlukan, hanya saja harus disesuaikan

dengan isi Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 dan isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982. Hal tersebut menyebabkan terdapat banyak macam akta mengenai kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli seperti misalnya akta kuasa dibuat terpisah dari akta perjanjian jual belinya.

3. Kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris tidak pernah dilarang oleh Undang-Undang dan masih sangat dibutuhkan di kalangan masyarakat. Klausula "...tidak dapat dicabut kembali..." haruslah tercantum secara jelas dalam suatu akta kuasa mutlak dan menjadi satu kesatuan dengan akta perjanjian jual beli untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 menyebutkan tentang kuasa mutlak yang dibenarkan dan kuasa mutlak yang tidak dibenarkan. Kuasa mutlak yang dibenarkan adalah kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan notaris Pasal 3 Akta Perikatan Jual Beli, kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan PPAT Akta Jual Beli, kuasa mutlak yang tercantum dalam APHT dan hipotik. Kuasa mutlak yang tidak dibenarkan adalah surat kuasa yang objek kuasa adalah tanah, surat kuasa tidak boleh dicabut atau dibatalkan walaupun oleh Pasal 1813 KUHPdata, penerima kuasa sudah bertindak seakan-akan pemilik.

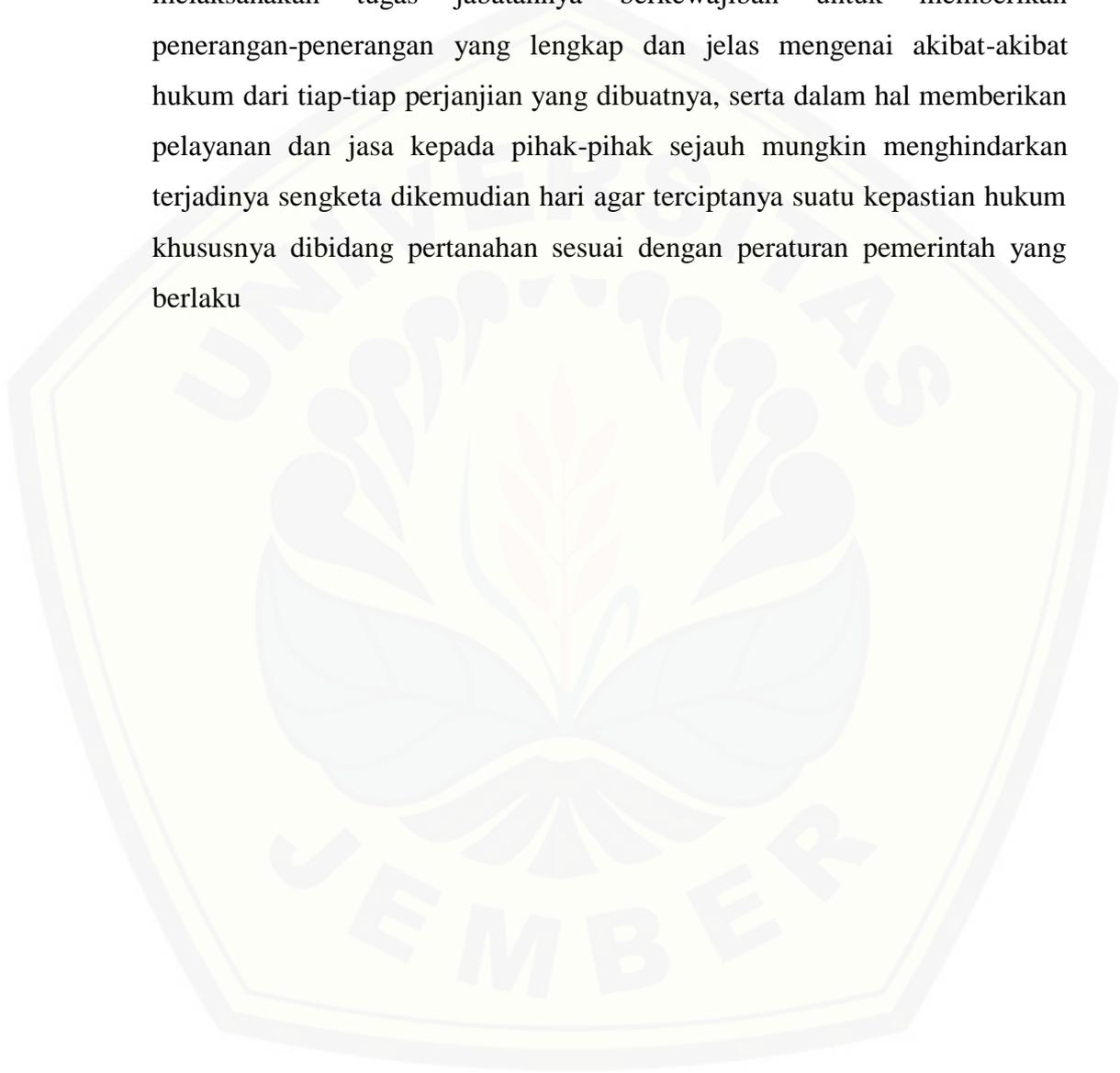
4.2 Saran

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa saran sebagai berikut :

1. Disarankan agar Notaris/PPAT diberi pengetahuan yang benar tata cara dalam pemakaian kuasa mutlak yang mengikuti perjanjian jual beli. Karena masih sangat dibutuhkan sebaiknya klausula "kuasa tidak dapat dicabut kembali" haruslah tetap dipakai dalam pemakaian kuasa mutlak. Hal tersebut untuk menjaga kepentingan pihak pembeli dan ketertiban hukum tetap terjaga. Dan alangkah baiknya eksistensi kuasa mutlak sesuai dengan

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 diatur tersendiri dan secara rinci.

2. Kepada Notaris dalam membuat akta perjanjian yang menggunakan kuasa mutlak harus lebih berhati-hati dan harus lebih jeli dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penerangan-penerangan yang lengkap dan jelas mengenai akibat-akibat hukum dari tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada pihak-pihak sejauh mungkin menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku



DAFTAR BACAAN

A. Buku Literatur :

- A.A.Andi Prajitno, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Surabaya : Putra Media Nusantara
- Adrian Sutedi, 2013, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta: Cipta Jaya
- Ali Achmad Chomzah, 2002, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka
- A.P. Parlindungan, 2001, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju
- Ardiwilaga, 1992, *Hukum Agraria Indonesia dalam Teori dan Praktik*, Bandung : Masa Baru
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan
- Djaja S. Meliala, 1982, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung
- Dwi Mangestuningtyas, 2002, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Fakultas Hukum Program Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok
- Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni.
- Hilman Hadikusuma, 1994, *Hukum Perjanjian Adat*, Bandung : P.T.Citra Aditya Bakti
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Atas Tanah Surabaya* : Arkola.
- Imam Prayoga Suryohadibroto dan Djoko Prakoso, 1987, *Surat Berharga Alat Pembayaran Dalam Masyarakat Modern*, Jakarta, P.T.Bina Aksara

- Johnny Ibrahim. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana
- Kurnia Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta, Kata Pena
- Made Dwi Yoga Prasantha, 2013, *Kepastian Hukum Pemindehan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Diwah Tangan*, Mataram, Universitas Mataram
- M. Ali Boediarto, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta: Swa Justitia
- M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa
- Peter Mahmud Marzuki. 2014, *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama.
- Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Jual Beli*, Yogyakarta : Buku Pintar
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1988, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta : Rinneka Cipta.
- Saifudin, 2007, *Akta : Apa dan Bagaimana ?*, Jakarta, Bintang Persindo
- Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1996, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM.
- Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa
- , 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono, 2007, *Kamus hukum*, Jakarta : Asdi Mahasatya

Sudikno Mertokusumo, 1992. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

-----, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika

Sumaryono, 2009, *Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Semarang, Universitas Diponegoro

Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prenadamedia Group

Wicaksono, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta, Visimedia

Wirjono Prodjodikoro, 1989, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni

B. Peraturan Perundangan :

Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

C. Sumber Internet :

<http://deanazcupcup.blogspot.com/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>

<http://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/jenis-jenis-perjanjian.html>

<http://permana08.blogspot.com/2013/04/sertifikat-sebagai-tanda-bukti-hak-atas.html>

<http://contoh-surat-jual-beli-tanah-surat.html> diakses tanggal 6 Desember 2016



DEPARTEMEN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA

**INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR : 14 TAHUN 1982
TENTANG
LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

MENTERI DALAM NEGERI,

- Menimbang : a. Bahwa dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara telah digariskan agar dilakukan pengendalian secara efektif terhadap penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata;
- b. Bahwa sehubungan dengan itu dalam Sukses Pertanahan sebagaimana diamanatkan oleh Presiden dalam Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982, yang antara lain menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan;
- c. Bahwa hanyalah gunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.
- Mengingat : 1. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978;
2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (L.N. Tahun 1960 Nomor 104);
3. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (L.N. Tahun 1961 No. 28).
- Memperhatikan : Amanat Presiden pada Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia di Jakarta 1 Maret 1982.

MENGINSTRUKSIKAN

- Kepada : 1. Semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
2. Semua Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia untuk :
- Pertama : Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
- Kedua : a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
b. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

- Ketiga : Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.
- Keempat : Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan-peraturan perundang-undangan.
- Kelima : Instruksi ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 6 Maret 1982

MENTERI DALAM NEGERI,

ttd.

AMIR MACHMUD

Tembusan disampaikan dengan hormat kepada :

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