

**LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK NOTARIIL DALAM
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SUATU UPAYA
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH**



Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

RONNY UTAMA, S.H.
B4B005209

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2007

ABSTRACT

A BAN ON USING NOTARIIL ABSOLUTE POWER OF THE TRANSFERRING OF THE RIGHTS FOR LAND USE AS A LEGAAL PROTECTIVE EFFORT FOR THE OWNER OF THE RIGHTS FOR LAND USE

RONNY UTAMA, S.H., Master of Notary Affairs, UNDIP, 2007

A sociologically authority providing can be said as an institution established in a social life. In the further development where the human being's activity has been increasingly developed, the authority providing is a legal act that is mostly met in society in both legal relationship process and not in a legal relationship proses where a person wishes her or himself to represented by others to become his power of attorney for performing his interest. Since developing and growing in legal need, a person utilizes the institution of power of attorney. The authority provides is initially given for the sake of the interest of the holder of the power attorney. The authority providing for the sake of the interest of the holder is proved in practice can be satisfied with an absolute power. In connection with a field of agrarian law, the absolute power providing by Instruction of Internal Minister number 14/1982 on The Ban on Using Absolute Power as Transferring of The Rights for Land Use. The authority providing in its development become to be wide, but in this research it only studied about a notary's absolute power in transferring of the rights for the land use.

This research is analitical descriptive, representing a problem on making the certificate for the transferring of the rights for land use based on an absolute power of attorney by notary. The approach method used is a normative juridical one studying secondary data in the form of positive law associated with an absolute power.

The result of the research shows that the process of giving an absolute power in transferring of the rights for the land use can make the provider of power of attorney to be loss because many holders of power of attorney abuse the power of attorney for the sake of different interest or for private interest. In fact, the providing of absolute power, when it is really used suitable to the legislation being available an inded it is needed by society. But it has been admitted that there are parties who abuse this absolute power institution and use it for the incorrect objectives so that the use of this absolute power can damages the real owner of the rights for land use.

Key Word : A Ban, Notariil Absolute Power

ABSTRAK

LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK NOTARIIL DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SEBAGAI SUATU UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH

RONNY UTAMA, S.H., B4B00529, Magister Kenotariatan UNDIP, 2007

Pemberian kuasa secara sosiologis dapat dikatakan sebagai lembaga yang terbentuk didalam kehidupan kemasyarakatan. Pada perkembangan selanjutnya dimana kegiatan manusia semakin berkembang, pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dijumpai dalam masyarakat dalam proses hubungan hukum maupun bukan dalam proses hubungan hukum dimana seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya melaksanakan segala kepentingannya. Sejak berkembang dan bertambahnya kebutuhan hukum, seseorang memanfaatkan lembaga pemberian kuasa. Pemberian kuasa pada awalnya melindungi kepentingan pemberi kuasa, tapi kemudian diberikan justru untuk melindungi kepentingan pemegang kuasa (penerima kuasa). Pemberian kuasa untuk kepentingan pemegang kuasa (penerima kuasa) ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk kuasa mutlak. Berkaitan dalam bidang hukum Agraria, pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas, tetapi dalam penelitian ini hanya mengkaji mengenai kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah.

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif yang mengkaji data sekunder berupa hukum positif yang berkaitan dengan kuasa mutlak. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan mengenai pembuatan akta pengalihan hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak oleh notaris.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pemberian kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah dalam prakteknya dapat merugikan si pemberi kuasa karena banyak diantara penerima kuasa mutlak ini menyalahgunakan kuasa yang mereka terima untuk kepentingan yang berlainan atau untuk kepentingan pribadi mereka. Sebenarnya pemberian kuasa mutlak itu, apabila benar-benar dipergunakan untuk tujuan yang semestinya dan ada dasar hukumnya, maka tidak akan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dan memang dibutuhkan oleh masyarakat. Namun diakui ada pihak-pihak yang menyalahgunakan lembaga kuasa mutlak ini dan mempergunakannya untuk tujuan-tujuan yang tidak benar sehingga penggunaan kuasa mutlak ini dapat merugikan pemilik hak atas tanah yang sebenarnya.

Kata Kunci : Larangan, Kuasa Mutlak Notariil

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERNYATAAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
ABSTRACT	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pembatasan Permasalahan	11
1.3. Perumusan Permasalahan	11
1.4. Tujuan Penelitian	12
1.5. Kegunaan Penelitian	12
1.6. Sistematika Penulisan	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Notaris	15
2.1.1. Sejarah Notariat	15
2.1.2. Pengertian Notaris	23

2.1.3. Persyaratan dan Prosedur Pengangkatan Notaris	30
2.1.4. Tugas dan Wewenang Notaris	34
2.2. Pengalihan Hak Atas Tanah dengan Akta Notaris (Notariil)	40
2.2.1. Pengalihan Hak Atas Tanah	40
2.2.2. Akta-Akta Notaris (Notariil)	42
2.3. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Pemberian Kuasa dan Kuasa Mutlak	48
2.3.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	48
2.3.2. Pengertian Kuasa dan Dasar Hukum Pemberian Kuasa	57
2.3.3. Hak dan Kewajiban dari Pemberi dan Penerima Kuasa	66
2.3.3.1. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa	66
2.3.3.2. Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa	68
2.3.4. Berakhirnya Pemberian Kuasa	71

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	75
3.2. Spesifikasi Penelitian	77
3.3. Metode Pengumpulan Data	77
3.4. Metode Analisis Data	79
3.5. Metode Penyajian Data	79

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Azas Kebebasan Berkontrak	81
--	----

4.1.1. Azas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Pembuatan Kuasa Mutlak	81
4.1.2. Surat Kuasa Mutlak Notariil dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Azas Kebebasan Berkontrak	89
4.1.3. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil Kaitannya dengan Azas Kebebasan Berkontrak	99
4.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Dialihkan dengan Kuasa Mutlak	110
4.2.1. Tindakan Notaris/PPAT dalam Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah	110
4.2.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Dialihkan dengan Kuasa Mutlak	115

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	119
5.2. Saran-saran	120

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BABI

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah.

Pembangunan nasional dilaksanakan dalam rangka pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya. Tujuan pembangunan nasional sebagaimana ditegaskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial. Tujuan nasional tersebut diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis, dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa, serta berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Salah satu aspek dalam kerangka pembangunan tersebut adalah pembangunan di bidang hukum, seperti yang disebutkan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara yang ditetapkan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor IV/MPR/1999. Salah satu prioritas pembangunan nasional yang telah digariskan GBHN 1999-2004 adalah mewujudkan supremasi hukum dan pemerintahan yang baik. Menegakkan hukum secara konsisten untuk lebih menjamin kepastian hukum, keadilan dan kebenaran, supremasi hukum, serta menghargai hak asasi manusia perlu didukung oleh segenap lapisan masyarakat

dalam rangka mewujudkan lembaga peradilan dan alat penegak hukum yang mandiri.

Hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat¹ dan pengayom masyarakat, sehingga hukum perlu dibangun secara terencana agar hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat dapat berjalan secara serasi, seimbang selaras dan pada gilirannya kehidupan hukum mencerminkan keadilan, kemanfaatan sosial dan kepastian hukum.²

Dalam rangka kepastian hukum tersebut diperlukan perangkat peraturan perundang-undangan dan alat penegaknya. Selain itu dikenal adanya lembaga kemasyarakatan yang secara proporsional memberikan sumbangan untuk tetap tegak dan dilaksanakannya hukum dengan baik oleh anggota masyarakat, sehingga diharapkan dapat menciptakan ketertiban dan keamanan di tengah-tengah masyarakat. Salah satu lembaga kemasyarakatan itu adalah Lembaga Notariat. Lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan antar anggota masyarakat, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka.

Lembaga Notariat di Indonesia berasal dari negeri Belanda dan dikenal sejak Belanda menjajah Indonesia. Pada mulanya Lembaga Notariat ini terutama diperuntukkan bagi Bangsa Belanda dan golongan Eropa lainnya serta golongan Bumi Putera yang karena undang-undang maupun karena suatu ketentuan dinyatakan tunduk kepada hukum yang berlaku untuk golongan Eropa dalam

¹ Mochtar Kusumaatmaja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1976, hal. 11.

² Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1994, hal. 4.

bidang Hukum Perdata, atau menundukan diri pada Burgelijk Wetboek (BW), atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disingkat K.U.H.Perdata).³

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figure) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tandatangannya serta segelnya (capnya) memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat hukum yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang.⁴

Fungsi dan peran notaris dalam gerak pembangunan nasional yang semakin kompleks dewasa ini tentunya makin luas dan makin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh segenap pihak makin banyak dan semakin luas, dan hal ini tentunya tidak terlepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh notaris. Pemerintah dan masyarakat tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan.

Notaris yang merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, untuk dapat memenuhi harapan sebagaimana tersebut di atas oleh karenanya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Bahwa Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stb. 1860:3) yang mengatur mengenai jabatan notaris tidak

³ Soegondo Notodisoerjo, R, *Hukum Notariat di Indonesia-Suatu Penjelasan*, Cet-2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 1.

⁴ Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hal. 162.

sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, maka pada tahun 2004, tepatnya tanggal 6 Oktober 2004 di undangkanlah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disingkat U.U.J.N).

Dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Seiring dengan semakin pentingnya akta otentik sebagai alat bukti yang kuat dan terpenuh, maka kedudukan notaris sebagai Pejabat Umum mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan perkembangan tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global.

Notaris dikatakan Pejabat Umum, dalam hal ini dapat dihubungkan dengan Pasal 1868 K.U.H. Perdata yang menyatakan bahwa:

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu.”

Pasal ini tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum. Pengertian Pejabat Umum ditemukan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya

sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini, dalam artian ada Pejabat Umum lain yang juga dapat membuat akta otentik yang tidak dapat dibuat oleh Notaris yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pegawai Catatan Sipil, dan sebagainya.

Berdasarkan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dapat ditarik kesimpulan, bahwa notaris sebagai Pejabat Umum adalah dalam arti notaris itu dapat mengerjakan apa saja seperti yang diminta oleh kliennya untuk membuat akta, bahkan yang oleh pejabat-pejabat lain tidak dapat dipenuhi, sepanjang perbuatan itu tidak bertentangan dengan undang-undang dan atau ditugaskan kepada pejabat atau orang lain.

Melihat kepada tugas utama dari notaris tersebut, maka dapat dikatakan notaris mempunyai tugas yang berat, karena harus menempatkan pelayanan masyarakat di atas segala-galanya. Untuk itu diperlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial, terutama ketatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib, sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.

Notaris di dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum merupakan lembaga kepercayaan yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambunya yaitu Undang-undang Jabatan Notaris UU No. 30 Tahun 2004 (selanjutnya disebut UUJN). Undang-Undang ini telah memuat aturan-aturan yang dijadikan pedoman oleh notaris dalam melaksanakan tugasnya. Dalam Pasal 3 UUJN seseorang untuk dapat diangkat sebagai notaris haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu, yakni:

Warga Negara Indonesia, bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, berumur paling sedikit 27 tahun, sehat jasmani dan rohani, berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan, telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua Kenotariatan dan tidak berstatus sebagai Pegawai Negeri, Pejabat Negara, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan notaris.

Syarat-syarat tersebut di atas merupakan jaminan yang diberikan oleh undang-undang bahwa tidak seorangpun dapat diangkat menjadi notaris, jika tidak memiliki pengetahuan dan kemampuan untuk menjadi notaris. Pengetahuan ini benar-benar menguasai ilmu hukum yang sesuai dengan tuntutan lalu lintas hukum serta pengetahuan umum.

Seperti yang telah diuraikan di atas, bahwa jabatan notaris adalah jabatan yang memberikan pelayanan dan merupakan suatu lembaga kepercayaan yang dapat diandalkan oleh masyarakat untuk urusan tertentu, seperti membantu di dalam pembuatan akta perjanjian antara anggota masyarakat, pembuatan surat kuasa, membuat dan/atau menyimpan surat wasiat, dan lain-lain. Untuk itu keluhuran budi dan moral yang baik dari seorang notaris adalah suatu persyaratan yang harus ada. Hal ini didasarkan pada pemikiran bahwa tidak mungkin masyarakat akan memberikan kepercayaan kepada seorang notaris, apabila yang bersangkutan tidak mempunyai moral yang baik dan tidak dapat dipercaya.

Jika seseorang untuk dapat memangku jabatan notaris diperlukan persyaratan yang berat dan ketat, tidaklah demikian untuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dapat dipahami mungkin karena wewenangnya yang terbatas, yakni terbatas hanya dapat membuat 8 (delapan) macam akta di bidang pertanahan, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Notaris dapat menjadi PPAT, apabila telah memenuhi syarat-syarat untuk menjadi seorang PPAT, seperti diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diantaranya, yaitu lulusan program spesialis notariat (sekarang ini strata dua Kenotariatan) atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi. Jadi seorang notaris bisa saja menjadi PPAT, tetapi seorang PPAT belum tentu notaris. Dalam hal ini baik itu notaris maupun PPAT dituntut untuk dapat menjalankan tugasnya dengan sebaik mungkin, karena hal ini berhubungan dengan masyarakat banyak.

Sebenarnya tugas dan tanggung jawab antar profesi notaris dan PPAT tidaklah jauh berbeda. Apa yang dilakukan oleh seorang PPAT tidaklah sesederhana hanya sekedar mengisi formulir akta-akta, membacakan, menandatangani dan memberi cap stempel. Melainkan dituntut untuk turut serta memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat, khususnya yang menyangkut hukum pertanahan atau segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah.

Masalah tanah ini erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan tanah. Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang menginginkan tanah selalu bertambah. Sehubungan dengan hal tersebut, tanah semakin lama dirasakan semakin sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah, sehingga nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Hal ini mengakibatkan timbulnya berbagai persoalan di bidang pertanahan khususnya dalam hal kepemilikan tanah, sehingga pemerintah dalam Pasal 5 ayat (1) butir C Ketetapan MPR Nomor IX Tahun 2001, melakukan kebijakan pembaharuan agraria dalam hal: “Menyelenggarakan pendataan pertanahan melalui inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah secara komprehensif dan sistematis dalam rangka pelaksanaan landreform.”

Hal-hal yang berkaitan dengan penguasaan dan pemilikan tanah tidak terlepas dari peran serta Notaris/PPAT. Salah satu tugas notaris dan PPAT mengenai tanah, adalah dalam hal pembuatan akta pengalihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa. Pada tahun-tahun terakhir ini, di samping kuasa-kuasa yang lazim dikenal seperti kuasa umum, kuasa khusus, dan lain-lain jenis kuasa, ada satu lembaga kuasa dalam masyarakat umum yang dikenal dengan sebutan “kuasa mutlak”.

Istilah “kuasa mutlak” pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum. Secara etimologis pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang

sangat luas mengenai suatu objek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat lagi dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 K.U.H.Perdata dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.⁵

Didasarkan pada uraian di atas tentang pengertian mengenai “kuasa mutlak”, maka dapat dikatakan bahwa penerima kuasa mempunyai hak penuh untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, sehingga karenanya penerima kuasa dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah dari objek yang bersangkutan.

Tidaklah dapat dibantah lagi bahwa masalah kuasa mutlak dewasa ini adalah merupakan persoalan yang sangat penting dalam kehidupan. Oleh karena itu pemerintah mengeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pengalihan hak atas tanah.

Dalam perundang-undangan Indonesia, tidak terdapat ketentuan yang mengatur kuasa mutlak secara khusus. Lembaga yang dinamakan “kuasa mutlak” ini timbul dari kebutuhan dalam praktek hukum, yang dimaksudkan guna keperluan mengatasi suatu kepentingan. Landasan hukum dari pembuatan dan pemberian kuasa ini adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam Hukum

⁵ Komar Andasmita, *Notaris II – Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Diterbitkan oleh Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990, hal. 483.

Perdata, yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 K.U.H.Perdata.

Berdasarkan Pasal 1320 K.U.H.Perdata, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Dalam hubungannya dengan kuasa mutlak ini, perlu kiranya dikemukakan bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 ini dikeluarkan sebagai usaha meniadakan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, khususnya mengenai pemilikan hak atas tanah yang sering terjadi dalam masyarakat yang dapat mengganggu tercapainya Program Catur Tertib di bidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri ini ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 jo PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 huruf D, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak

kepada pembeli, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.

Apabila diperhatikan proses pemberian kuasa mutlak ini dalam pengalihan hak atas tanah, maka dalam prakteknya hal ini dapat merugikan si pemberi kuasa karena banyak di antara penerima kuasa mutlak ini menyalahgunakan kuasa yang diterimanya untuk kepentingan yang berlainan atau untuk kepentingan pribadinya.

Berdasarkan hal-hal di atas, maka penulis merasa tertarik untuk membahas dan mengkaji permasalahan tersebut dalam bentuk sebuah tesis yang berjudul:

“Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Sebagai Suatu Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah.”

1.2. Pembatasan Permasalahan

Agar dalam penulisan tesis ini tidak menyimpang dari topik yang diambil, maka dalam penelitian ini penulis perlu membatasi masalah-masalah yang menjadi objek penelitian saja. Pembatasan permasalahan tersebut hanya mengenai kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah.

1.3. Perumusan Permasalahan

Berdasarkan latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah larangan penggunaan surat kuasa mutlak notariil dalam rangka pengalihan hak atas tanah tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak ?
2. Perlindungan hukum apakah yang dapat diberikan bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa mutlak ?

1.4. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui apakah larangan penggunaan surat kuasa mutlak notariil dalam rangka pengalihan hak atas tanah tidak bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak.
2. Untuk mengetahui Perlindungan hukum apakah yang dapat diberikan bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa mutlak.

1.5. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi di bidang hukum yaitu:

1. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum sehingga dapat dijadikan pedoman dalam memahami lebih jauh mengenai kuasa mutlak berdasarkan akta notariil.
2. Sebagai sumber masukan secara teori melalui penelitian perpustakaan maupun secara praktek tentang permasalahan-permasalahan hukum yang

terjadi dalam praktek sehubungan dengan pembuatan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah.

3. Sebagai penambah literatur dan bahan bacaan di bidang hukum umumnya dan bidang kenotariatan khususnya, sehingga mengurangi kesulitan dalam mendapatkan bahan bacaan yang berhubungan dengan kuasa mutlak.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk mencapai sasaran dan tujuan penelitian, maka penulisan tesis ini disusun secara sistematis dalam 5 (lima) bab, tidak terhitung kata pengantar, daftar pustaka, maupun lampiran, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang permasalahan, pembatasan permasalahan, perumusan permasalahan, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika tesis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai pengertian dari kata-kata kunci yang berhubungan dengan judul dan perumusan permasalahan sehingga di capai tujuan dari penelitian. Kata-kata kunci tersebut antar lain notaris, akta notariil, kuasa, kuasa mutlak baik pengertian, jenis-jenis, unsur-unsur serta syarat-syaratnya, dan dasar hukum pemberian kuasa, berakhirnya pemberian kuasa.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan mengenai metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian yaitu metode yuridis normatif, serta diuraikan mengenai spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, dan teknik penyajian data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang disajikan tidak secara terpisah melainkan menjadi satu. Pada bab ini akan dijelaskan mengenai penggunaan surat kuasa mutlak dalam rangka pengalihan hak atas tanah jika dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak, surat kuasa mutlak yang memenuhi ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, serta perlindungan yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa mutlak.

BAB V PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran-saran terhadap hal-hal yang menyangkut dengan larangan penggunaan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah sebagai suatu upaya perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Notaris

2.1.1. Sejarah Notariat

Lembaga kemasyarakatan yang dikenal sebagai “notariat” ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi antara mereka. Lembaga ini dijalankan oleh pejabat yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) untuk membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.

Para sarjana Italia telah mencoba mengadakan penelitian secara mendalam dari mana asal Lembaga Notariat sebenarnya. Akan tetapi sampai sekarang belum ada kesatuan pendapat tentang hal itu⁶.

Sejarah dari lembaga notariat yang dikenal sekarang ini dimulai sekitar abad ke-11 atau ke-12 di daerah pusat perdagangan yang sangat berkuasa pada zaman itu di Italia Utara. Daerah inilah yang merupakan tempat asal dari notariat yang dinamakan *Latijnse Notariaat* dan yang tanda-tandanya tercermin dalam diri notaris yang diangkat oleh penguasa umum untuk kepentingan masyarakat umum dan menerima uang jasanya dari masyarakat umum pula.⁷

Mula-mula lembaga notariat ini di bawa dari Italia Utara ke Perancis, di negara ini notariat sepanjang masa di kenal sebagai suatu pengabdian kepada

⁶ Lumban Tobing, G.H.S., *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hal. 13.

⁷ Ibid. hal. 3.

masyarakat umum, yang kebutuhan dan kegunaannya senantiasa mendapat pengakuan, telah memperoleh puncak perkembangannya. Dari Perancis ini pulalah pada permulaan abad ke- 19 lembaga notariat telah meluas ke negara-negara sekelilingnya dan bahkan ke negara-negara lain.⁸

Nama “*Notariat*” sebenarnya sudah dikenal jauh sebelum di adakannya Lembaga Notariat. Notariat itu sendiri berasal dari nama pengabdinya, yakni dari nama *Notarius*. Akan tetapi apa yang dimaksudkan dengan nama *Notarius* dahulu tidaklah sama dengan *Notarius* yang dikenal sekarang. *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Dalam buku-buku hukum dan tulisan-tulisan Romawi klasik telah berulang kali ditemukan nama atau titel *Notarius* untuk menandakan suatu golongan orang-orang yang melakukan suatu bentuk pekerjaan tulis menulis tertentu.⁹ Hal ini tidaklah sama dengan tugas notaris yang dikenal sekarang ini, yang pekerjaannya tidak hanya menjalankan pekerjaan tulis menulis, melainkan banyak lagi tugas notaris yang lain sebaaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004.

Arti *Notarius* lambat laun berubah dari arti semula. Dalam abad ke-2 dan ke-3 sesudah Masehi, yang dinamakan para notarii tidak lain adalah orang-orang yang memiliki keahlian untuk mempergunakan suatu bentuk tulisan cepat dalam menjalankan pekerjaan mereka, yang pada hakekatnya mereka itu dapat disamakan dengan yang dikenal sekarang ini sebagai “*stenografen*”. Nama *Notarii* berasal dari perkataan *nota literaria* yaitu tanda tulisan atau karakter yang

⁸ Ibid. hal. 5.

⁹ Sugondo Notodisoerjo.R., *Hukum Notariat di Indonesia – Suatu Penjelasan*, Cet-2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 1.

digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan perkataan-perkataan. Untuk pertama kalinya nama *Notarii* diberikan kepada orang-orang yang mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan oleh *Cato* dalam Senat Romawi, dengan mempergunakan tanda-tanda kependekan.¹⁰

Selain dari kata *Notarii*, pada permulaan abad ke-3 sesudah Masehi dikenal pula kata *Tabeliones*. Sepanjang mengenai pekerjaan yang dilakukan oleh *Tabeliones* ini, mereka mempunyai beberapa persamaan dengan Notarius sekarang, yaitu sebagai orang-orang yang ditugaskan bagi kepentingan masyarakat umum untuk membuat akta-akta dan lain-lain surat.

Jabatan dan kedudukan para *Tabeliones* tersebut tidak mempunyai sifat kepegawaian dan juga tidak ditunjuk atau diangkat oleh penguasa untuk melakukan suatu formalitas yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga akta-akta dan surat-surat yang mereka buat tidak mempunyai kekuatan otentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta di bawah tangan. Para *Tabeliones* ini lebih tepat untuk dipersamakan dengan apa yang dikenal sekarang sebagai *zaakwaarnemer* dari pada sebagai notaris sekarang.¹¹

Di samping para *Notarius* dan *Tabeliones* masih terdapat suatu golongan orang-orang yang menguasai teknik menulis, yang dinamakan *Tabularii*. Pekerjaan para *Tabularii* adalah memberikan bantuan kepada masyarakat di dalam pembuatan akta dan surat-surat. Para *Tabularii* ini adalah pegawai negeri yang mempunyai tugas mengadakan dan memelihara pembukuan keuangan kota dan

¹⁰ Lumban Tobing, G.H.S., op.cit. hal. 6.

¹¹ Ibid. hal. 7.

juga ditugaskan untuk melakukan pengawasan atas arsip dan *magistrat* kota-kota di bawah *ressort* mana mereka berada.¹²

Pada abad ke-5 dan ke-6 Masehi, terjadi perubahan peruntukan istilah Notaris, yaitu ditujukan pada para penulis atau sekretari pribadi para kaisar atau kepala negara. Pada waktu itu yang dikatakan Notaris adalah pejabat-pejabat istana yang melakukan pekerjaan administrasi. Mereka menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani masyarakat umum. Jadi arti Notaris tidak lagi bersifat umum. Kemudian dalam perkembangannya, perbedaan antara Notaris, Tabeliones dan Tabularii menjadi kabur dan akhirnya ketiga sebutan tersebut dilebut menjadi satu, yaitu *Notarii* atau *Notarius*.¹³

Pada saat puncak perkembangannya lembaga Notariat itu, notariat Perancis sebagaimana dikenal sekarang, dibawa ke negeri Belanda dan dengan dua buah dekrit Kaisar, masing-masing tanggal 8 Nopember 1810 dan tanggal 1 Maret 1811 dinyatakan berlaku di seluruh negeri Belanda terhitung mulai tanggal 1 Maret 1811. Dengan adanya kedua dekrit itu, maka di negeri Belanda terdapat suatu peraturan yang berlaku umum pertama kalinya di bidang notariat.¹⁴

Notaris di Indonesia baru muncul dalam permulan abad ke-17. pada tanggal 27 Agustus 1620, Jan Pieterszoon Coen sebagai Gubernur Jendral Gabungan perusahaan-perusahaan dagang Belanda untuk perdagangan di Hindia Timur (*Oost Indie*) yang di kenal dengan nama *Vereenigde Oost Indische Compagnie (V.O.C)*, telah mengangkat Melchior Kerchem sebagai notaris pertama di Jakarta yang pada

¹² Ibid. hal. 8.

¹³ Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 1981, hal. 10.

¹⁴ Lumban Tobing, G.H.S., op.cit., hal. 12.

waktu itu disebut Jacarta alias Batavia atau Betawi.¹⁵ Dalam Surat Keputusan Pengangkatan notaris tersebut secara singkat dimuat suatu instruksi yang menguraikan bidang pekerjaan dan wewenangnya, yakni untuk menjalankan tugas jabatannya di Kota Jacarta untuk kepentingan publik.¹⁶

Dalam menjalankan jabatannya, notaris pada saat itu tidak mempunyai kebebasan karena mereka pada masa itu adalah pegawai *Oost Indie Compagnie*. Bahkan pada tahun 1632 dikeluarkan plakat yang berisi ketentuan bahwa para notaris, sekretaris dan pejabat lainnya dilarang untuk membuat akta-akta transport, jual beli, surat wasiat, dan lain-lain akta, jika tidak mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Gubernur Jendral dan Rad Van Indie, dengan sanksi akan kehilangan jabatannya. Tetapi pada saat itu di dalam praktek ketentuan tersebut tidak dipatuhi oleh pejabat-pejabat yang bersangkutan, sehingga akhirnya ketentuan itu tidak terpakai.¹⁷

Pada tanggal 12 Nopember 1620 Gubernur Jendral Jan Pieterszoon Coen untuk pertama kalinya mengeluarkan Surat Keputusan tentang Jabatan Notaris yang pada pokoknya memuat kedudukan notaris tersendiri dan terlepas dari kepaniteraan Pengadilan. Pada tanggal 16 Juni 1625 keluar *Instructie voor Notarissen* dari Gubernur Jendral untuk para notaris yang berpraktek di Indonesia. Instruksi ini memuat 10 pasal, yaitu antara lain:¹⁸

¹⁵ Komar Andasasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 1.

¹⁶ Lumban Tobing, G.H.S., op.cit., hal. 15.

¹⁷ Ibid. hal. 17.

¹⁸ Komar Andasasmita, *Notaris I*, op.cit., hal 31-32.

1. bahwa para notaris itu paling sedikit (minimal) harus memiliki pengetahuan tentang hukum (*costumen, statuyten en rechten*) dari negeri-negeri di bawah kekuasaan Belanda;
2. bahwa para notaris itu harus diuji dahulu;
3. bahwa para notaris itu harus memberi jaminan bahwa ia tidak akan melakukan kesalahan atau kealpaan;
4. bahwa para notaris itu harus menyelenggarakan protokol dan daftar yang setiap waktu diperlihatkannya kepada Ketua Pengadilan dan Kejaksaan di kota yang bersangkutan;
5. bahwa tanpa pilih bulu para notaris harus melakukan jabatan mereka itu sebaik-baiknya dan bila perlu melayani fakir miskin secara gratis dan prodeo;
6. bahwa para notaris itu tidak akan melakukan atau menerima pemalsuan-pemalsuan (barang, alat, uang dan lain-lain);
7. bahwa para notaris itu akan memegang rahasia jabatan mereka;
8. bahwa notaris itu tidak akan membuat akta untuk kepentingan/menyangkut pribadinya;
9. bahwa mereka tidak akan mengeluarkan salinan. Turunan akta selain kepada yang berkepentingan.

Dari instruksi pertama untuk notaris itu sudah terlihat sejak dahulu bahwa jabatan notaris adalah jabatan kepercayaan. Hal ini terlihat dari salah satu pasalnya yang menyatakan bahwa notaris harus memegang rahasia jabatan dan tidak boleh melakukan atau menerima pemalsuan-pemalsuan.

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai tahun 1822, notariat ini hanya diatur oleh 2 buah reglemen yaitu *Notarius Reglement* tahun 1625 dan 1765.¹⁹ Selama pemerintahan Inggris (1795-1811), peraturan-peraturan lama di bidang notariat yang berasal dari *Republiek der Vereenigle Nederlanden* tetap berlaku di Indonesia dan bahkan setelah berakhirnya kekuasaan Inggris di Indonesia, peraturan-peraturan lama tersebut tetap berlaku tanpa perubahan sampai tahun 1822. *Ventosewet* yang berlaku di negeri Belanda tidak pernah dinyatakan berlaku di Indonesia.²⁰

Dalam tahun 1822 (Stb. Nomor 11) dikeluarkan *Instructie voor de notarissen in Indonesia* yang terdiri dari 34 pasal. Pasal 1 dari *Instructie* ini agak menyerupai ketentuan dari *Ventosewet* yang menyatakan bahwa:

“Notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.”²¹

Pada tahun 1860 Pemerintahan Belanda menganggap telah tiba waktunya sedapat mungkin menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda. Berdasarkan asas konkordansi terhadap Peraturan tentang Notariat di negeri Belanda (*De Notariswet*), lahirlah Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op Het Ambt in Indonesie*) yaitu ordonansi 11 Januari 1860 Staatblad 1860 Nomor 3 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860.

¹⁹ Ibid. hal. 18.

²⁰ Ibid. hal. 19.

²¹ Lumban Tobing G.H.S., op.cit. hal. 20.

Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia semenjak berlakunya sudah mengalami beberapa perubahan, terutama dengan Stb. 1907 Nomor 485. Perubahan yang terakhir dengan Undang-Undang tanggal 13 Nopember 1954 Nomor 33 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara, Lembaran Negara Nomor 101 dan mulai berlaku tanggal 20 Nopember 1954.²²

Seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan akan akta otentik, notaris yang merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapat perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Dengan semakin meningkatnya jasa notaris dalam proses pembangunan sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat, dan tidak sesuainya lagi *Reglement op Het Ambt in Indonesie* (Stb. 1860:3) yang mengatur mengenai jabatan Notaris dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, maka dengan persetujuan bersama antara Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia dan Pemerintah diundangkanlah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tepatnya pada tanggal 6 Oktober 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya akan disebut U.U.J.N).

Dengan berlakunya U.U.J.N ini, Indonesia memiliki sendiri pengaturan mengenai Jabatan Notaris dan juga telah diletakkannya dasar pelembagaan yang kuat di Indonesia.

²² Soegondo Notodisoerjo, R, op.cit. hal. 26.

2.1.2. Pengertian Notaris

Menurut Kamus besar Bahasa Indonesia²³ notaris mempunyai arti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.

Istilah notaris dewasa ini sudah dikenal dimana-mana dan pemakaiannya juga sudah cukup meluas di dalam masyarakat Indonesia, terutama di kalangan orang-orang yang sering menggunakan alat bukti tertulis yang otentik.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN disebutkan :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Dari isi Pasal tersebut, yang dimaksud dengan kewenangan lainnya adalah notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan groove, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang (Pasal 15 ayat (1) UUJN).

Selain itu, dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, notaris berwenang pula untuk :

- a. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

²³ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Penerbit Balai Pustaka, Cetakan ke-3, Jakarta, 1990, hal. 667.

- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-sruat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Berdasarkan pengertian dari Pasal 1 ayat (1) UUJN dan Pasal 15 ayat (1)

UUJN tersebut di atas, maka terdapat unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Notaris adalah Pejabat Umum;
- b. Yang berwenang membuat akta otentik;
- c. Mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik;
- d. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
- e. Menyimpan akta;
- f. Memberikan grosse, salinan dan kutipan akta;
- g. Sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Ad.1. Notaris adalah Pejabat Umum.

Pada umumnya pejabat publik berstatus pegawai negeri. Akan tetapi, tidak semua pejabat publik berstatus sebagai pegawai negeri, seperti halnya pemegang jabatan dari suatu jabatan negara (*politieke ambtsdrasger*) dan sebaliknya tidak semua pegawai negeri merupakan pemegang jabatan publik.²⁴

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian memberikan pengertian yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1), bahwa :

“Pegawai negeri adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang telah memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan diserahi tugas dalam suatu jabatan negara atau diserahi tugas negara lainnya, dan digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pasal 1868 K.U.H.Perdata dengan tegas menetapkan bahwa suatu akta otentik selain dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, juga harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu. Berdasarkan Pasal 1868 K.U.H.Perdata untuk dapat membuat suatu akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum (*openbare ambtenaar*).

Dalam kaitannya antara kedudukan notaris sebagai pejabat umum, di sini bukanlah pegawai negeri, walaupun ada unsur-unsur yang sama sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian. Notaris sebagai pejabat umum tidak digaji

²⁴ Philipus M. Hadjon, et al, *Pengantar Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 213.

oleh pemerintah, akan tetapi memperoleh imbalan oleh mereka yang meminta jasanya.

Ad.2. Yang berwenang membuat akta otentik.

Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik adalah bersifat umum sedangkan kewenangan pejabat umum lainnya merupakan pengecualian.

Kewenangan seorang notaris meliputi 4 hal :

- a. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya.
Kewenangan notaris atas akta yang dibuatnya dipandang penting, oleh karena tidak setiap pegawai umum dapat membuat semua akta selain dari yang ditugaskan atau dikecualikan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 4 K.U.H.Perdata, notaris tidak berwenang untuk membuat semua akta catatan sipil, akan tetapi berdasarkan Pasal 281 K.U.H.Perdata notaris diperkenankan juga bersama-sama dengan pegawai catatan sipil untuk membuat akta pengakuan anak luar kawin.
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai pihak/orang untuk kepentingan siapa akta dibuat. Pasal 52 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa notaris tidak diperbolehkan membuat akta yang didalamnya terdapat notaris sendiri, istri, keluarga sedarah atau semenda dari notaris dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, baik secara pribadi maupun melalui kuasa, untuk menjadi pihak.²⁵ Maksud dan tujuan yang terdapat dalam Pasal 52 UUJN

²⁵ Lihat pasal 52 UUJN

ini adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak atau penyalahgunaan wewenang.

- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Setiap notaris telah ditentukan daerah hukumnya yaitu tempat dimana notaris menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Dalam daerah yang telah ditentukan ini, maka notaris berwenang membuat akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris di luar daerah jabatannya adalah tidak sah dan berlaku seperti akta yang dibuat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta. Notaris tidak dapat membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya. Notaris juga tidak dapat membuat akta sebelum diambil sumpahnya untuk memangku jabatan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik.

Ke empat hal yang berhubungan dengan kewenangan notaris tersebut merupakan syarat agar akta yang dibuat notaris menjadi otentik. Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi maka menurut Pasal 1869 K.U.H.Perdata, maka akta notaris menjadi tidak sah dan tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun memiliki kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan bila di tandatangi para pihak.

Ad.3. Mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Dalam Pasal 15 UUJN dapat diketahui bahwa pembuat undang-undang selain memberikan wewenang yang bersifat umum kepada notaris, juga membatasi wewenang itu. Notaris hanya berwenang membuat akta otentik apabila dikehendaki atau diminta oleh para pihak yang berkepentingan. Notaris tidak berwenang untuk membuat akta di bidang hukum publik karena wewenang utama notaris hanya terbatas pada pembuatan akta di bidang hukum perdata saja.

Pembatasan lain dari wewenang notaris terdapat dalam perkataan “mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan” yang mengandung arti bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh notaris melainkan hanya yang berhubungan dengan perbuatan, perjanjian dan penetapan saja.

Perkataan “yang berkepentingan” yaitu pihak yang menghendaki akta otentik bila dihubungkan dengan perkataan “perjanjian dan penetapan” , merupakan perbuatan dari orang-orang yang menugaskan akta dan bukan perbuatan dari notaris sendiri. Perkataan “perbuatan” dalam Pasal 15 UUJN tidak diartikan sebagai perbuatan dari notaris tetapi merupakan perbuatan para pihak.

Ad.4. Menjamin kepastian tanggalnya.

Notaris menjamin bahwa tanggal yang disebutkan dalam akta adalah tanggal diresmikannya (*verlijden*) akta yaitu tanggal dibuat dan dibacakannya akta oleh notaris serta ditandatanganinya akta oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris sendiri.

Notaris dalam memberikan penanggalan akta tidak dapat membuat tanggal yang berbeda dengan tanggal peresmian untuk memberikan kepastian hukum atas

akta yang dibuatnya. Kepastian penanggalan akta notaris membedakannya dengan akta yang dibuat di bawah tangan.

Ad.5. Menyimpan aktanya

Kewajiban bagi notaris untuk menyimpan aktanya ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b yang berbunyi :

“ Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris”.

Salah satu keuntungan yang diberikan akta notaris adalah notaris menjamin kliennya bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapannya dengan cermat disimpan di tempat aman sehingga mencegah kemungkinan hilangnya akta disebabkan kebakaran, pencurian dan lain sebagainya.

Ad.6. Memberikan grosse, salinan dan kutipan

Grosse adalah suatu akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, di mana bagian kepala akta terdapat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA’ dan dibawahnya dicantumkan kata-kata “Diberikan sebagai grosse...” dengan menyebutkan nama dari orang yang meminta diberikan grosse serta tanggal pemberiannya. Menurut Pasal 54 UUJN grosse akta dapat diberikan kepada setiap orang yang langsung berkepentingan dengan akta, ahli warisnya atau penerimaan hak yang bersangkutan. GHS Lumban Tobing mencoba memberikan pengertian tentang salinan dengan mengatakan bahwa yang dimaksud dengan salinan adalah “copie menurut kata-katanya dan seluruh akta dan dari semua tanda tangan

yang ada dibawah akta itu, yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari akta”.²⁶

Ad.7. Semuanya sepanjang pembuatan akta oleh peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan pada orang lain.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUJN maka kewenangan notaris bersifat umum, yang berarti notaris merupakan pejabat yang membuat akta otentik sepanjang pembuatan akta tidak ditugaskan atau diberikan kepada pejabat lainnya. Wewenang notaris dalam membuat akta otentik hanya dibatasi dalam bidang keperdataan saja sedangkan di bidang hukum publik, kewenangan tersebut diberikan kepada pejabat umum lainnya.

Berdasarkan uraian atas pengertian notaris dalam Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 15 ayat (1) UUJN diatas, diketahui bahwa keberadaan notaris di Indonesia dari dulu sampai saat ini tetap mengacu kepada Pasal 1868 K.U.H.Perdata. Untuk membuat akta otentik harus ada pejabat umum sehingga pembuat undang-undang merasa perlu untuk menunjuk para pejabat umum yang dimaksud, oleh karena itulah notaris ditunjuk berdasarkan Pasal 1868 K.U.H.Perdata untuk menjadi pejabat umum pembuat akta otentik.

2.1.3. Persyaratan dan Prosedur Pengangkatan Notaris

Pengangkatan notaris diatur dalam Bab II Bagian Pertama Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 2 menyebutkan :

“ Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.”

²⁶ G.H.S. Lumban Tobing, op.cit, hal. 281

Sedangkan syarat-syarat untuk dapat diangkat sebagai notaris diatur dalam Pasal 3

UUJN, yaitu :

“Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 adalah :

- a. warga negara Indonesia;*
- b. bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;*
- c. berumur paling sedikit 27 (duapuluh tujuh) tahun;*
- d. sehat jasmani dan rohani;*
- e. berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;*
- f. telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (duabelas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan*
- g. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.*

Persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 UUJN tersebut tidak bisa tidak untuk dipenuhi oleh seseorang yang ingin menjadi notaris. Dari persyaratan tersebut di atas jelas bahwa untuk dapat diangkat menjadi notaris orang itu adalah warga negara Indonesia. Untuk syarat penentuan batas umur 27 (duapuluh tujuh) tahun ini diadakan dengan pertimbangan karena seseorang harus cukup dewasa untuk menjalankan jabatannya yang penuh tanggung jawab. Dengan usia itu orang dianggap telah dewasa, matang dan mampu menilai serta memutuskan sesuatu dengan benar dan bijaksana sebelum membuat akta yang diinginkan kliennya.

Syarat telah menjalani magang atau telah bekerja pada kantor Notaris selama 12 (duabelas) bulan berturut-turut adalah dimaksudkan agar seseorang yang akan diangkat menjadi notaris mempunyai pengalaman dalam praktek notaris, karena ilmu yang didapat dalam pendidikan kenotariatan saja tidak cukup,

harus ditambah dengan praktek dalam bentuk magang atau bekerja pada kantor Notaris.

Sedangkan syarat yang terakhir yang dimaksud dalam Pasal 3 UUJN adalah dimaksudkan bahwa seorang notaris tidak boleh merangkap jabatan. Profesi Notaris adalah profesi yang membutuhkan profesionalisme, jadi seorang yang menjabat sebagai notaris harus fokus pada pekerjaannya, dalam artian hal ini akan sulit untuk dirangkap dengan jabatan lain. Yang dimaksud “pegawai negeri” dan “pejabat negara” adalah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian. Yang dimaksud dengan “advokad” adalah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokad.

Notaris diangkat oleh Menteri, dalam hal ini Menteri yang dimaksud adalah Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia, karena saat ini Menteri inilah yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan.

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

Isi sumpah/janji tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yaitu :

*“Saya bersumpah/berjanji:
bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya.
bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.
bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai Notaris.*

bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya.

bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapapun.”

Sumpah/janji jabatan Notaris tersebut harus dilakukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal keputusan pengangkatan sebagai Notaris. Dalam hal pengucapan sumpah/janji jabatan Notaris tidak dilakukan dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan Notaris dapat dibatalkan oleh Menteri.

Setelah pembacaan sumpah/janji jabatan Notaris, masih ada formalitas lainnya yang harus dilakukan oleh notaris yang baru diangkat, yaitu diatur dalam Pasal 7 UUJN, yang antara lain menjelaskan bahwa dalam jangka waktu 30 (tigapuluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris, maka notaris yang bersangkutan berkewajiban untuk menjalankan jabatannya dengan nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah dan menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab di bidang agraria pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati atau Walikota di tempat Notaris diangkat.

Adapun maksud dan tujuan dari penyerahan tanda tangan dan paraf serta cap/stempel yang digunakan adalah untuk digunakan sebagai perbandingan bilamana timbul perkara mengenai salah satu akta yang dibuatnya.

2.1.4. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas dan wewenang notaris ini erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian dan ketetapan-ketetapan tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum.

Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 15 ayat (1) UUJN secara tegas menyatakan tugas dan wewenang notaris, yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan, baik yang diperintahkan oleh undang-undang maupun yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Dapat dikatakan bahwa wewenang notaris bersifat umum, sedangkan wewenang pejabat lainnya adalah bersifat pengecualian. Wewenang pejabat lainnya untuk membuat akta otentik hanya ada, apabila oleh undang-undang dinyatakan secara tegas, bahwa selain dari notaris, mereka juga turut berwenang membuatnya.

Suata akta otentik disebut memenuhi otensitas apabila memenuhi 3 unsur yaitu :

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “di hadapan” (*tenoverstan*) seorang pejabat umum;

Apabila akta notaris hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh notaris sebagai pejabat umum, maka akta itu dinamakan akta verbal atau akta pejabat (*ambtelijke akten*). Akta yang selain memuat catatan tentang apa yang disaksikan dan dialami notaris juga memuat tentang apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang

menghadap kepada notaris, maka akta itu dinamakan akta *partij* atau akta para pihak.

2. Akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;

Bentuk yang ditentukan oleh undang-undang adalah suatu akta terdiri dari kepala akta, badan akta, dan akhir akta. Bagian-bagian akta yang terdiri dari kepala akta dan akhir akta adalah bagian yang mengandung unsur otentik, artinya apa yang tercantum dalam kepala akta dan akhir akta tersebut akan menentukan apakah akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau tidak.

3. Pejabat umum itu mempunyai wewenang untuk membuat akta itu;²⁷

Salah satu syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentitas adalah kewenangan notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut. Kewenangan tersebut meliputi empat hal, yaitu:

- (1) Notaris berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya.
- (2) Notaris berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
- (3) Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat di mana akta itu dibuat.
- (4) Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta.²⁸

Apabila salah satu hal di atas tidak dipenuhi, maka akta tersebut bukan merupakan akta otentik dan hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah

²⁷ Victor.M.Situmorong & Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hal. 29-30.

²⁸ *Ibid*, hal. 35.

tangan sepanjang akta itu ditanda tangani oleh para pihak. Di samping itu notaris juga mempunyai kewenangan lainnya yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) yaitu :

“Notaris berwenang pula :

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;*
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;*
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;*
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;*
- g. membuat akta risalah lelang.”*

Ayat (3)

“Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Dalam menjalankan jabatannya, selain tugas dan wewenang yang diatur dalam Pasal 15 UUJN, ada kewajiban yang diemban oleh seorang notaris. Hal ini diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN yaitu :

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :

- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;*
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;*
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;*
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;*
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;*
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (limapuluh) akta, dan jika jumlah akta tidak*

- dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;*
- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;*
 - h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;*
 - i. mengirim daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;*
 - j. mencatat dalam reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;*
 - k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;*
 - l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;*
 - m. menerima magang calon Notaris.*

Kewajiban-kewajiban yang di uraikan seperti tersebut di atas, ada yang merupakan kewajiban notaris di bidang administrasi dalam menjalankan jabatannya, dan ada pula yang dapat berdampak pada kekuatan dari akta yang dibuatnya. Kewajiban untuk membacakan akta misalnya, dapat disimpangi apabila para pihak memintanya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN, akan tetapi apabila tidak dipenuhi maka akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Ada juga kewajiban-kewajiban itu yang bersifat tuntunan moral atau kewajiban moral seorang notaris dalam menjalankan jabatannya.

Kewajiban yang membolehkan notaris menolak memberikan pelayanan dengan alasan yang jelas dalam penjelasan UUJN dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “alasan untuk menolaknya” adalah alasan yang mengakibatkan Notaris tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan

notaris atau dengan suami/isterinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan bertindak untuk melakukan perbuatan, atau hal lain yang tidak di bolehkan oleh undang-undang.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, kewajiban tersebut sama dengan yang diatur dalam Pasal 7 P.J.N (Peraturan Jabatan Notaris), menenai larangan bagi notaris untuk menolak memberikan bantuan tanpa alasan yang sah dalam pembuatan akta, J.C.H. Melis membedakan antara dua kelompok peristiwa yaitu:²⁹

1. Peristiwa dimana notaris wajib menolak untuk memberikan bantuannya, antara lain dalam hal sebagai berikut :
 - a. Pembuatan akta dimana isi akta tersebut nyata-nyata bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan yang baik;
 - b. Pembuatan akta bagi orang yang tidak dapat menyatakan kehendaknya secara sadar, misalnya orang sakit jiwa atau dalam keadaan mabuk;
 - c. Pembuatan berita acara mengenai perbuatan atau peristiwa yang tidak dapat di konstatir secara pasti oleh notaris;
 - d. Pembuatan berita acara mengenai perbuatan atau peristiwa yang nyata-nyata bertentangan dengan kepentingan masyarakat;
 - e. Pembuatan akta secara melanggar undang-undang, misalnya tanpa saksi dan lain sebagainya;

²⁹ J.C.H. Melis, *de Notariswet, derde druk*, NV uitgevers-Matschappij WEJ Tjeenk Willink, Zwolle, 1951, hal. 95-98.

- f. Pembuatan akta dimana notaris mengetahui bahwa apa yang akan dituangkan dalam akta tersebut bertentangan dengan hal yang sebenarnya.
2. Peristiwa dimana notaris berwenang akan tetapi tidak wajib untuk menolak memberikan bantuannya dalam hal pembuatan akta, yaitu antara lain :
 - a. Notaris diminta untuk melaksanakan pembuatan akta dalam keadaan atau pada waktu yang tidak normal, misalnya pada tengah malam, hari minggu, atau hari Raya, kecuali apabila pembuatan akta dalam keadaan atau pada waktu yang tidak normal tersebut memang sangat *urgent*;
 - b. Tidak terdapat persamaan pendapat mengenai persoalan apakah notaris boleh menolak berdasarkan alasan kekhawatiran terjangkit penyakit, pada umumnya orang berpendapat tidak boleh, akan tetapi dalam hal memang terdapat kekhawatiran tersebut, notaris boleh menolak karena merupakan alasan yang mendasar apabila kesehatan atau nyawa notaris dalam bahaya;
 - c. Notaris tidak boleh memberikan bantuan apabila kliennya menolak untuk memberikan *voorschot* bagi honorarium notaris;
 - d. Notaris sedang sakit.

Selain kewajiban, oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, juga memuat larangan bagi notaris dalam menjalankan jabatannya. Hal ini di atur dalam Pasal 17 UUJN yaitu :

- “Notaris dilarang :*
- a. *menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;*

- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;*
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;*
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;*
- e. merangkap jabatan sebagai advokad;*
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;*
- g. menjadi notaris pengganti; atau melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.*

2.2. Pengalihan Hak Atas Tanah dengan akta Notaris (Notariil)

2.2.1. Pengalihan Hak Atas Tanah

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Semakin maju masyarakat, makin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.³⁰ Jumlah luasnya tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang ingin menguasai tanah selalu bertambah. Selain bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah untuk tempat perumahan, juga kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi menghendaki pula tersedianya tanah yang banyak, misalnya untuk perkebunan, peternakan, pabrik-pabrik, perkantoran dan lain-lain.³¹

Semakin lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, menjadi sedikit, sedangkan permintaan selalu bertambah, maka tidak heran kalau nilai tanah menjadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan

³⁰ Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Cetakan ke-16, Jakarta, 1982, hal. 7.

³¹ Wantjik Saleh, op.cit., hal 7.

kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak segi-seginya.³²

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) diatur dasar hukum peralihan hak atas tanah, yaitu dalam Pasal 20, 28, 35 dan 43.³³

Menurut Prof. Boedi Harsono, S.H., peralihan hak atas tanah terjadi dapat dibagi atas 2, yaitu :³⁴

1. Pewarisan tanpa wasiat.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya, Peralihan hak tersebut kepada ahli waris , yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

2. Pemindahan Hak.

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa:

- a. jual-beli;

³² Ibid.

³³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal 1.

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya)*, Jilid 1, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 2005. hal. 329-331.

- b. tukar-menukar;
- c. hibah;
- d. pemberian menurut adat;
- e. pemasukan dalam perusahaan atau “*inbrenng*”; dan
- f. hibah wasiat atau “*legaat*”.

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukan perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah ke pihak lain.

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang.

2.2.2. Akta-Akta Notaris (Notariil)

Wewenang utama seorang notaris adalah membuat suatu akta otentik. Akta yang dibuat oleh notaris dapat berupa suatu akta yang memuat laporan (*relaas*) atau uraian secara otentik tentang suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat, disaksikan oleh notaris sendiri dalam menjalankan jabatannya. Akta yang memuat kesaksian notaris tentang apa yang dilihat, disaksikan serta dialami sendiri dalam kedudukannya sebagai pejabat umum dinamakan akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris.

Akta notaris juga dapat memuat keterangan suatu hal yang terjadi atau uraian suatu perbuatan yang dilakukan para pihak di hadapan notaris. Inisiatif datang dari para pihak yang dengan sengaja memberikan keterangan atau perbuatan hukum agar dibuat dalam suatu akta otentik. Akta yang memuat keterangan para pihak disebut dengan akta yang dibuat “di hadapan” (*ten overstaan*) notaris. Maka dengan demikian terdapat 2 (dua) macam akta notaris, yaitu :

1. Akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris atau dinamakan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).
2. Akta yang dibuat “di hadapan” (*ten overstaan*) notaris atau dinamakan akta para pihak atau akta partij (*partij akten*).

Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, mengenai bentuk dan sifat akta diatur dalam Bab VII. Pasal 38 ayat (1), menyatakan :

“Setiap Akta notaris terdiri atas :
 a. awal akta atau kepala akta;
 b. badan akta; dan
 c. akhir atau penutup akta.”

Akta notaris sebagai akta otentik, berdasarkan Pasal 1868 K.U.H.Perdata, ada unsur akta otentik yaitu :

1. Ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh atau pejabat umum;
3. Tempat dimana akta dibuat.

Oleh karena itu, atas dasar unsur ditentukan oleh undang-undang, maka akta notaris dalam hal bentuk dan sifatnya ditentukan dalam Undang-Undang

Jabatan Notaris. Akta notaris yang terdiri dari 3 (tiga) bagian tersebut di atas yaitu awal akta atau kepala akta terdiri dari judul, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris (Pasal 38 ayat (2) UUJN). Badan akta berisikan keterangan tentang penghadap atau lebih dikenal dengan istilah “komparisi” , keterangan tentang isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang berupa “premis” dan pasal demi pasal, serta juga memuat keterangan mengenai saksi pengenal (Pasal 38 ayat (3) UUJN). Sedangkan akhir atau penutup akta memuat tentang uraian pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan akta, keterangan mengenai identitas saksi-saksi dan ada atau tidak adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian (Pasal 38 ayat (4) UUJN).

Akta notaris harus ditulis dan dapat dibaca, yang berarti tulisan dalam akta tersebut dapat dibaca dan dimengerti secara jelas tanpa harus mereka-reka apa yang tercantum di dalamnya. Selain itu akta dibuat sedemikian rupa tanpa ada sela-sela maupun ruangan kosong yang dapat memberikan kemungkinan pemalsuan, penambahan ataupun menyelipkan kata-kata lain dalam akta. Sela-sela dan ruang kosong dalam akta digaris dengan jelas agar tidak dapat dipergunakan (Pasal 42 UUJN).

Akta dibuat dalam bahasa Indonesia (Pasal 43 ayat (1) UUJN), akan tetapi akta dapat juga dibuat dalam bahasan lain yang dipahami oleh Notaris dan saksi-saksi apabila pihak yang berkepentingan menghendaki sepanjang undang-undang tidak menentukan lain (Pasal 43 ayat (4) UUJN). Maksudnya bahwa akta tersebut sebagai kehendak dari penghadap maka dapat dibuat dalam bahasa yang

diinginkan oleh para pihak, kecuali undang-undang menentukan bahwa akta itu harus dibuat dalam bahasa Indonesia, seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, dimana minuta atau asli aktanya harus dalam bahasa Indonesia, tetapi tidak melarang untuk dibuat terjemahannya dalam bahasa lain. Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum tidak dapat membuat akta dalam bahasa yang tidak dimengerti oleh notaris, sedangkan terhadap para pihak sendiri tidak ada keharusan mengerti akan bahasa dalam akta. Apabila penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, notaris berkewajiban untuk menerjemahkan atau menjelaskan isi akta tersebut dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap (Pasal 43 ayat (2) UUJN).

Dalam akta notaris tidak dibenarkan perubahan ataupun tambahan dengan cara menulis tindih, menyisip atau menambah kata-kata dan huruf, mencoret, menghapus dan menggantinya dengan yang lain (Pasal 48 ayat (1) UUJN). Setiap perubahan atas akta notaris dibuat di sisi kiri akta, dan apabila perubahan tidak dapat ditulis disisi kiri akta maka perubahan tersebut dibuat pada akhir akta, sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Apabila perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan itu batal (Pasal 49 ayat (1, 2, dan 3) UUJN).

Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, hal tersebut dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, yaitu dapat dilakukan dengan garis tipis. Pencoretan tersebut harus disebutkan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dengan

dinyatakan pada sisi akta, dan pencoretan itu dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris. (Pasal 50 ayat (1 dan 2) UUJN).

Semua ketentuan mengenai bentuk akta notaris tersebut di atas, dimaksudkan untuk meningkatkan kejelasan dalam bentuk akta notaris dan untuk mencegah terjadinya pemalsuan sehingga terciptalah kepastian hukum bagi para pihak.

Akta notaris atau biasa dikenal sengan Notariil yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah biasanya dibuat dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dalam prakteknya terdiri dari 3 bagian pokok yaitu :

1. Komparisi.

Dalam komparisi ini sebagaimana biasa dalam suatu akta disebutkan para pihak yang mengadakan perbuatan hukum.

2. Recital/Premis.

Pada bagian ini di sebutkan latar belakang diadakannya perjanjian pengikatan jual beli antar para pihak, antara lain : janji para pihak untuk mengikatkan diri atas perjanjian pengikatan jual beli; objek jual beli; harga jual beli; sebab-sebab dibuatnya perjanjian, cara pembayaran objek jual beli.

3. Pasal demi pasal.

Pada bagian inilah para pihak bebas menentukan banyaknya pasal sesuai dengan apa yang disepakati oleh para pihak, antara lain mengenai :

- a. Jaminan oleh pihak penjual atas objek jual beli bebas dari segala sengketa, gugatan, maupun tuntutan dari pihak manapun serta akibat hukum jika terjadi sebaliknya.
- b. Jaminan oleh pihak penjual bahwa objek jual beli adalah benar kepunyaan pihak penjual.
- c. Jaminan oleh pihak penjual untuk membantu proses balik nama atas nama pihak pembeli apabila seluruh persyaratan telah terpenuhi.
- d. Pemberian kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut agar sertifikat hak atas tanah dapat dibalik nama atas nama pihak pembeli oleh instansi yang berwenang.
- e. Pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
- f. Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual belinya.
- g. Apabila pihak penjual meninggal, maka akta ini tetap turun kepada ahli warisnya.
- h. Kewajiban-kewajiban para pihak.
- i. Penandatanganan akta jual beli.
- j. Penyelesaian perselisihan.

Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya, Perjanjian Pemberian Kuasa dan Kuasa Mutlak.

2.3.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Pasal 1313 K.U.H.Perdata memberikan rumusan tentang perjanjian sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Dari batasan yang di uraikan dalam Pasal 1313 K.U.H.Perdata, terdapat kelemahan batasan perjanjian tersebut, yaitu :³⁵

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan.
3. Pengertian perjanjian terlalu luas.
4. Tanpa menyebut tujuan.

Oleh karena itu perlu ditegaskan akan batasan perjanjian yaitu : Suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Istilah perjanjian sudah lazim dipergunakan dalam lalu lintas hidup masyarakat. Di dalam berbagai literatur hukum ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian, Pendapat tersebut antara lain adalah :

³⁵ Ahmad Busro, Kuliah Hukum Perikatan, 14 Maret 2006.

Prof. Subekti, S.H.³⁶

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal”.

Dari rumusan di atas dapat disimpulkan bahwa untuk adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi orang yang membuatnya.

Prof. Wijono Prodjodikoro, S.H.³⁷

“Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan suatu hak, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

Prof. Mr. C. Asser.³⁸

“Dengan perikatan dimengerti/diartikan suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana orang yang satu terhadap orang lainnya berhak atas suatu penuaian/prestasi dan orang lain ini terhadap orang itu berkewajiban atas penuaian/prestasi itu.”

Ciri utama dari perikatan ialah, bahwa ia merupakan suatu hubungan antara orang-orang, dengan hubungan mana seorang berhak meminta sesuatu

³⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hal. 1.

³⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1973, hal. 19.

³⁸ C. Asser, *Pedoman untuk Pengajian Hukum Perdata*, Jilid tiga-Hukum Perikatan, Dian Rakyat, Jakarta, 1991, hal. 5.

penuaian/prestasi dari orang lain, dan orang tersebut terakhir mempunyai kewajiban terhadapnya. Bila suatu perikatan diadakan, maka terwujudlah di satu pihak suatu hak, sementara di pihak lainnya terwujud suatu kewajiban yang sesuai dengan hak tersebut.³⁹

Baik pendapat dari Prof. Subekti maupun Prof. Wirjono Prodjodikoro serta Prof. C. Asser masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan dari Prof. Subekti adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi antara dua orang saja tetapi juga bisa terjadi antara dua orang atau lebih, serta perjanjian dilakukan oleh badan hukum. Perjanjian juga merupakan suatu yang konkret sebagai sumber dari perikatan.

Kekurangan dari pendapat Prof. Wirjono Prodjodikoro dapat dilihat dari isi perjanjian (mengenai prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Pendapat Prof. Wirjono Prodjodikoro ini tidak mencakup hal memberikan sesuatu. Perjanjian adalah sesuatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan (Pasal 1233 K.U.H.Perdata).

Sedangkan kelemahan dari pendapat Prof. C. Asser adalah dimana dalam suatu perjanjian antara kedua pihak atau lebih tidak saja pihak yang satu mempunyai kewajiban dalam pemenuhan prestasi dan pihak yang lain mempunyai hak, tetapi dapat saja masing-masing pihak sama-sama mempunyai hak dan kewajiban dalam pemenuhan suatu prestasi tersebut.

³⁹ Ibid.

Dari beberapa batasan tentang perjanjian di atas, dapat diambil unsur-unsur dalam suatu perjanjian, yaitu :

- a. Subjek, adalah pihak-pihak, minimal ada dua pihak;
- b. Prestasi;
- c. Kesepakatan;
- d. Tujuan;
- e. Bentuk, baik lisan maupun tertulis;
- f. Syarat-syarat.

Prof. Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menimbulkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dapat dilihat bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan atau menimbulkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa azas, yaitu :

1. Azas Konsensualitas

Perkataan konsensualitas berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat.

Berdasarkan azas konsensualitas ini, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian.

Azas ini terlihat pada Pasal 1320 K.U.H.Perdata. Terhadap azas ini terdapat pengecualian yaitu oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu seperti Fidusia, yang harus secara tertulis dengan suatu akta notaris.

2. Azas Kebebasan Berkontrak

Azas kebebasan berkontrak terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Azas kebebasan berkontrak dalam pasal ini terdapat pada kata “semua perjanjian”. Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja. Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada azas kebebasan berkontrak ini, yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan peraturan perundang-undangan. Azas kebebasan berkontrak lahir dari hubungan antara individu dengan anggota masyarakat lainnya dalam sistem kekerabatan Indonesia yang berazaskan *tepo seliro*. Dengan demikian kebebasan dari individu yang satu tidak boleh melanggar kebebasan individu yang lain, apalagi sampai melanggar ketertiban masyarakat. Azas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata tidak lagi bersifat absolut, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam

suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk menyatakan kehendaknya. Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak sehingga kebebasan berkontrak sebagai asas diberi sifat yaitu : asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Asas ini mendukung kedudukan yang seimbang di antara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.⁴⁰

3. Asas Kekuatan Mengikat

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

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

4. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) K.U.H.Perdata. Isi dari pasal ini adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk misalnya penipuan mempunyai akibat hukum

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, Alumni*, Bandung, 1994, hal. 45.

perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

5. Azas Hukum Pelengkap

Maksud dari azas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian menurut kehendak para pihak. Apabila didalam perjanjian yang dibuat tersebut masih terdapat hal-hal yang belum diatur, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam K.U.H.Perdata akan mengaturnya, misalnya janji-janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan (itikad baik).

6. Azas Kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*)

Suatu azas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengasakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau melaksanakan prestasinya masing-masing.

7. Azas Kepatutan

Azas ini berkaitan dengan isi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Azas kepatutan ini juga tersimpul dari Pasal 1339 K.U.H.Perdata.

Sebagaimana diketahui, suatu perjanjian baru sah menurut hukum apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 K.U.H.Perdata, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut:

1. Sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian.

Adanya kata sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut sehingga apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam. Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kecakapan untuk membuat perjanjian yaitu cakap menurut hukum, karena tidak setiap orang dianggap cakap melakukan perbuatan hukum. Pasal 1330 K.U.H.Perdata menyebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang.

Orang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, Hal ini sangat diperlukan karena orang yang nantinya terikat oleh perjanjian harus

mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti tanggung jawab yang dipikulnya.

3. Adanya suatu hal tertentu.

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau objek yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Objek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

4. Sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal disini adalah isi dan tujuan serta maksud di dalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian di atas harus benar-benar dipatuhi dan dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian tersebut belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat objektif) tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu sudah batal.

Menurut Prof. Subekti, hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat

untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan. Pasal-pasal hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Mereka boleh menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan membuat aturan tersendiri bagi mereka, dan apabila mereka tidak mengatur mengenai soal tersebut, maka mereka dianggap tunduk kepada ketentuan yang telah diatur oleh undang-undang.⁴¹

2.3.2. Pengertian Kuasa dan Dasar Hukum Pemberian Kuasa

Perkembangan kehidupan manusia berdampak pula terhadap meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang. Semakin kompleksnya kepentingan yang harus ditangani, sering mengakibatkan tidak selesainya penyelesaian kepentingan dengan baik. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Hambatan-hambatan yang ditemui tersebut dapat diatasi dengan bantuan jasa orang/pihak lain. Orang lain tersebut diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang yang meminta bantuannya. Dari perbuatan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri,

⁴¹ Subekti, Hukum Perjanjian, op.cit., hal. 13.

melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut dengan nama pemberian kuasa.

Dalam hukum Romawi kuno berlaku suatu asas, bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti bahwa seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikat dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya itu. Dengan demikian apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh suatu hak, maka ia sendiri yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain.

Sejalan dengan perkembangan taraf kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, lambat laun hukum Romawi melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh suatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.

Lembaga perwakilan ini, apabila dilihat dari segi sifatnya, dapat dibedakan dalam 2 (dua) golongan, yaitu :⁴²

1. Perwakilan Tidak Langsung

Pada perwakilan tidak langsung, yang menerima tugas (disebut dengan "*lasthebber*") bertindak atas namanya sendiri, bukan atas nama dari yang memberi tugas (disebut dengan "*lastgever*"), sehingga pada hakekatnya dalam hal ini tidak terdapat perwakilan. Hubungan hukum yang ada adalah

⁴² Komar Andasasmitta, *Notaris II, Contoh Akta Otentik dan Penyelesaiannya*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat, 1991, hal. 470.

antara “*lasthebber*” dengan pihak ketiga dan dengan demikian pihak ketiga tidak dapat langsung menghubungi “*lastgever*” , begitu juga sebaliknya. Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan interen antara “*lastgever*” dan “*lasthebber*”.

2. Perwakilan Langsung

Dalam hal perwakilan langsung, “*lasthebber*” dalam hubungannya dengan pihak ketiga menyebutkan nama “*lastgever*” , hal mana berarti bahwa “*lasthebber*” bertindak untuk dan atas nama “*lastgever*” sehingga dalam hal ini terdapat perwakilan.

Selain penggolongan berdasarkan sifatnya, lembaga perwakilan ini dapat juga dibagi berdasarkan sumbernya, yaitu :⁴³

1. Perwakilan berdasarkan undang-undang

Perwakilan berdasarkan undang-undang ini terletak pada hubungan yang alamiah, misalnya hubungan antara bapak dengan anaknya dimana perwakilan dijalankan oleh si bapak terhadap anaknya yang masih di bawah umur atau karena penunjukan dari pihak penguasa, dimana si wali mewakili anak yang berada di bawah perwaliannya.

2. Perwakilan berdasarkan kuasa atau pengangkatan

Lembaga kuasa ini di atur dalam Buku III Titel 16 K.U.H.Perdata dengan judul “*lastgeving*”. Kuasa adalah pernyataan, denganmana seseorang memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Perikataan “atas nama”

⁴³ Ibid. hal. 471.

dimaksudkan sebagai suatu pernyataan 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 dan berwenang bertindak seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu.

Defenisi kuasa menurut etimologis adalah : “Kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu atau suatu kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan atau memerintah, mewakili atau mengurus sesuatu yang diperintahkan oleh pemberi kuasa.”⁴⁴

Berdasarkan defenisi di atas dapat diketahui bahwa kuasa itu adalah sebagai wakil dari pemberi kuasa untuk berbuat sesuatu pekerjaan yang ditugaskan kepadanya, karena pemberi kuasa tidak seluruhnya bisa menjalankan tugasnya, berarti harus ada pihak lain yang dikuasakan. Si kuasa itu harus benar-benar dan sanggup untuk menjalankan kewajibannya sebagai kuasa dan tidak boleh mengabaikannya.

Pemberian kuasa secara sosiologis dapat dikatakan sebagai lembaga yang terbentuk dalam kehidupan kemasyarakatan yang kemudian di tuangkan dalam peraturan yang disahkan negara atau dalam undang-undang. Sebagai suatu lembaga, pemberian kuasa dapat disejajarkan dengan hak milik, jual beli, dan

⁴⁴ Lihat Kamus Umum Bahasa Indonesia, Susunan WJS Poerwardarminta, diolah kembali oleh Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Departemen P&K, Balai Pustaka, Jakarta, 1976, hal. 528.

lain-lain yang kesemuanya itu tumbuh sebagai suatu kebiasaan yang ada dalam masyarakat.

Kuasa adalah semua keterangan yang diberikan serta wewenang untuk merubah hubungan hukum dari pemberi kuasa dengan pihak ketiga, dengan tidak mempersoalkan untuk kepentingan siapa hal itu dilakukan, dengan kata lain, pemberi kuasa memberikan kuasanya kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa

Berdasarkan defenisi di atas, secara positif ditegaskan bahwa kuasa dapat diberikan untuk kepentingan si pemberi kuasa ataupun untuk kepentingan orang lain. Bilamana kuasa diberikan semata-mata hanya untuk pemberi kuasa, maka merupakan suatu hal yang logis dan wajar, bahwa kuasa itu setiap waktu dapat saja dicabut kembali menurut keinginan si pemberi kuasa.

Secara teoritis pemberian kuasa diatur dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menjelaskan bahwa pemberian kuasa disebutkan secara tersirat dan konkritnya disebut sebagai bantuan hukum.

Kuasa dapat diberikan untuk kepentingan si pemberi kuasa ataupun untuk kepentingan orang lain. Bilamana kuasa diberikan semata-mata hanya untuk pemberi kuasa, adalah suatu hal yang logis dan wajar, bahwa kuasa itu setiap waktu dapat saja dicabut kembali menurut keinginan si pemberi kuasa.

Masalah kuasa erat sekali hubungannya dengan pemberian kuasa, seperti dapat dilihat dalam Pasal 1792 K.U.H.Perdata yaitu :

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”⁴⁵

Dari rumusan Pasal 1792 K.U.H.Perdata tersebut, dapat diambil beberapa hal yang menjadi unsur dari pemberian kuasa, yaitu :

1. Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian.
2. Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.
3. Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

Aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas bahwa pemberian kuasa harus berupa “menyelenggarakan suatu urusan”, dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu karena perbuatan hukum itulah yang bisa dikuasakan kepada orang lain.

Aspek lainnya dari pemberian kuasa di atas yaitu terkandung adanya suatu perbuatan perwakilan. Pada umumnya kuasa tidak terikat pada persyaratan bentuk, kecuali oleh undang-undang untuk suatu kuasa tertentu dinyatakan secara tegas terikat pada persyaratan bentuk, misalnya harus dengan akta otentik.

Pemberian kuasa ini dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun secara lisan (Pasal 1793 K.U.H.Perdata).⁴⁶ Jadi penerima kuasa atau *si kuasa* pada

⁴⁵ Lihat Pasal 1792 K.U.H.Perdata.

⁴⁶ Lihat Pasal 1793 K.U.H.Perdata

dasarnya melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa atau atas tanggungan si pemberi kuasa, dalam hal ini ia mewakili si pemberi kuasa.⁴⁷

Menurut undang-undang, pemberian kuasa ini juga dapat secara diam-diam (Pasal 1793 K.U.H.Perdata) dengan formalitas bebas, dan mengikat sah pada waktu kesepakatan terjadi (bersifat konsensual). Pemberian kuasa menerbitkan “perwakilan” yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti itu yang lahir dari undang-undang.⁴⁸

Dalam hal pemberian kuasa terdapat pihak pertama yang dinamakan pemberi kuasa, dan pihak kedua yang dinamakan penerima kuasa. Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, dapat dilihat bahwa yang diikat dengan penyelenggaraan/pelaksanaan urusan itu adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa.

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, yaitu :

1. Dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dibagi atas :
 - a. Pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan pengurusan.⁴⁹ Misalnya untuk memindahtangankan benda atau untuk sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, harus dilakukan dengan kata – kata yang tegas.

⁴⁷ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)- Teori dan Praktek*, Megapoin, Divisi dari Kesaint Blanc, Jakarta, 2002, hal. 58.

⁴⁸ Ibid. hal. 59

¹³ R. Subekti. op.cit., Hlm. 143

b. Pemberi kuasa khusus, yaitu pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, misalnya untuk menjual rumah.

2. Dari cara pemberian kuasa itu diberikan, yaitu dengan memakai :

a. Akta resmi

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta resmi adalah dinyatakan dalam Pasal 1171 ayat (2) K.U.H.Perdata yaitu pemberian kuasa untuk memasang hipotik harus dinyatakan/dilakukan dengan akta resmi yaitu dengan akta otentik didepan pejabat umum. Dalam hal pemberian kuasa dengan akta resmi ini, juga dicantumkan dalam Pasal 1683 ayat (1) K.U.H.Perdata yaitu mengenai penerimaan suatu hibah harus dilakukan dengan akta otentik.

b. Surat di bawah tangan

Pemberian kuasa yang diberikan dengan surat di bawah tangan adalah merupakan suatu persetujuan antara si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa agar ia (penerima kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum, dan perintah tersebut diterima dengan baik oleh pihak ketiga yang terkait atas perbuatan hukum tersebut. Persetujuan ini dibuat dalam bentuk surat di bawah tangan (di atas kertas segel).

c. Surat biasa

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat yang dibuat tanpa di atas kertas segel.

d. Secara lisan

Yaitu suatu kuasa dimana si pemberi kuasa memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa dengan cara ucapan-ucapan yang saling dimengerti oleh yang bersangkutan.⁵⁰

e. Secara diam-diam

Cara pemberian kuasa secara diam-diam ini juga diperbolehkan.

Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1793 ayat (2) K.U.H.Perdata.

3. Dari cara bertindakya si penerima kuasa

a. Si penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri (Kuasa Langsung). Hal ini dapat di lihat pada seorang komisioner yang bertindak seolah-olah perbuatan hukum yang dibuatnya itu adalah untuk kepentingannya sendiri.

b. Si penerima kuasa bertindak atas nama orang lain (Kuasa Tidak Langsung), yaitu si penerim kuasa bertindak dengan tidak menunjukkan siapa pemberi kuasa tersebut. Apabila si penerima kuasa itu menunjukan pemberi kuasanya, maka si pemberi kuasa langsung bertanggung jawab pada tindakan si penerima kuasa tersebut. Contohnya makelar, perbuatan yang dilakukannya adalah untuk kepentingan orang lain dan disaat melakukan tugasnya

⁵⁰ Djaja S. Meliala, *Pemberian kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Tarsito Bandung, 1982, hal. 4

terhadap pihak ketiga, ia menyebutkan bahwa ia bertindak atas perintah orang lain (misalnya tuan X).

Untuk mencari cara yang sederhana guna menjamin suatu kepentingan, dalam praktek ditemukan dan di gunakan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, dan ini merupakan jalan keluarnya.

2.3.3. Hak dan Kewajiban dari Pemberi dan Peberima Kuasa

Perikatan menimbulkan hak dan kewajiban, demikian pula dalam pemberian kuasa menurut K.U.H.Perdata Pasal 1792. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan pemberian kuasa ini tidak diatur secara rinci. Hubungan pemberian kuasa yang timbul ialah beberapa hak dan kewajiban yang harus dipikul atau menjadi beban dari kedua belah pihak yang bersangkutan.

2.3.3.1. Hak dan Kewajiban Pemberi kuasa

Apabila diteliti dan diperhatikan mengenai pemberian kuasa, maka dapat dilihat hak dan kewajiban pemberi kuasa sebagai berikut :

Hak Pemberi Kuasa (Pasal 1799-1803, 1805 K.U.H.Perdata)

1. Terdapat dalam Pasal 1792 K.U.H.Perdata yang menyebutkan hak pemberi kuasa adalah untuk menuntut pelaksanaan perjanjian dari orang ketiga.
2. Menurut Pasal 1799 K.U.H.Perdata, berbunyi :

“Si Pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, dan menuntut daripadanya pemenuhan perjanjiannya.”

Disini berarti si pemberi kuasa berhak juga untuk menggugat segala kecurangan yang dilakukan oleh si penerima kuasa. Kedudukan si

penerima kuasa dapat dicabut kembali oleh si pemberi kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh si penerima kuasa.

3. Pasal 1800 K.U.H.Perdata, dapat disimpulkan bahwa pemberi kuasa berhak menuntut si penerima kuasa untuk melaksanakan tugas yang diberikannya dan meminta pertanggungjawaban dari penerima kuasa apabila timbul biaya, kerugian dan bunga yang mungkin terjadi karena tugas yang tidak dilaksanakan oleh penerima kuasa.

Pemberi kuasa berhak untuk mengawasi tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa dalam menjalankan tugasnya dan berhak untuk menegurnya apabila ada sesuatu yang tidak diinginkan. Apabila menyangkut masalah kerugian, baik yang datang dari si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa, maka harus diselesaikan dengan segera supaya tidak ada hal-hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak.

4. Pemberi kuasa berhak atas bunga uang-uang pokok yang dipakainya sendiri (Pasal 1805 K.U.H.Perdata)

Kewajiban Pemberi Kuasa (Pasal 1807-1812 .U.H.Perdata)

1. Pasal 1807 K.U.H.Perdata berbunyi :

“Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya.

“Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selain sekadar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam.”

Berdasarkan bunyi pasal di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberi kuasa hanya terikat pada perjanjian yang sudah dilaksanakan sebelumnya dengan penerima kuasa.

2. Menurut Pasal 1808 K.U.H.Perdata, si pemberi kuasa harus mengganti kepada si penerima kuasa atas semua pembayaran di muka dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam melakukan tugasnya.
3. Membayar upah kepada si penerima kuasa seperti apa yang telah diperjanjikan.
4. Menurut Pasal 1810 K.U.H.Perdata, pemberi kuasa juga harus memberi bunga dari jumlah biaya-biaya yang dihitung pada waktu biaya tersebut mulai dikeluarkan.
5. Si pemberi kuasa wajib untuk mengganti segala kerugian yang diderita oleh si penerima kuasa dalam melakukan tugasnya.

2.3.3.2. Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa

Hak penerima kuasa (Pasal 1807-1808, 1810-1812 K.U.H.Perdata)

Penerima kuasa pada prinsipnya hanya menyediakan tenaga dan pikiran saja, karena segala pembiayaan dipikul oleh si pemberi kuasa. Adapun hak-hak dari penerima kuasa yaitu :

1. Pasal 1807 K.U.H.Pedata menyatakan bahwa penerima kuasa selama ia bekerja berhak menerima upah yang sudah ditentukan oleh pemberi kuasa. Apabila si pemberi kuasa melalaikannya, maka si penerima kuasa berhak juga untuk menuntut kerugian.

2. Pasal 1808 K.U.H.Perdata, menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk meminta pengembalian mengenai persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kekuasaannya, begitu pula berhak menerima upah jika telah diperjanjikan. Jadi penerima kuasa tetap mempunyai hak untuk memperoleh upah atas pekerjaan yang telah dilakukannya, walaupun tugas tersebut tidak berhasil dilaksanakannya.
3. Pasal 1810 K.U.H.Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa berhak untuk menuntut bunga atau persekot atas kelalaian pemberi kuasa melakukan pembayaran.
4. Menurut Pasal 1812 K.U.H.perdata, si penerima kuasa berhak untuk menahan segala kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, selama penerima kuasa belum memperoleh pembayaran atas apa yang telah dilakukan atau selama kewajiban-kewajiban dari pemberi kuasa belum dipenuhi. Apabila si pemberi kuasa melunasi segala utang-utangnya maka dengan sendirinya barang yang ditahan itu harus dibebaskan atau dikembalikan kepada pemiliknya.

Kewajiban Penerima Kuasa (Pasal 1800-1804, 1806 K.U.H.Perdata)

Mengenai kewajiban penerima kuasa, dapat dilihat sebagai berikut :

1. Pasal 1800 K.U.H.Perdata, berbunyi :

“Si kuasa diwajibkan, selama ia belum di bebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.”

Penerima kuasa selama belum dibebaskan dari pekerjaannya, harus benar-benar melaksanakan tugasnya sebagaimana yang diinginkan oleh pemberi kuasa dan ia harus bertanggung jawab penuh baik menyangkut kerugian maupun resiko lainnya. Apabila si pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa harus tetap menjalankan tugasnya sampai ada pemberitahuan dari ahli waris pemberi kuasa.

2. Pasal 1801 K.U.H.Perdata menyatakan bahwa penerima kuasa harus melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Apabila tidak maka penerima kuasa dapat dituntut untuk membayar ganti rugi yang timbul karena kelalaian tersebut.
3. Pasal 1802 K.U.H.Perdata mengharuskan penerima kuasa untuk melaporkan kepada si pemberi kuasa segala sesuatu yang dilakukan olehnya, berhubung dengan tugasnya selaku kuasa.
4. Si penerima kuasa wajib memberitahukan jumlah-jumlah uang yang diterimanya.
5. Penerima kuasa wajib bertanggung jawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 K.U.Perdata menegaskan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :
 - a. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa.

- b. Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.

2.3.4. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Setiap perbuatan yang dilakukan oleh manusia baik yang menyangkut perbuatan, pasti akan berakhir karena sudah ditentukan waktunya sebelum pekerjaan dilakukan. Berdasarkan Pasal 1813 sampai Pasal 1819 K.U.H.Perdata, pemberian kuasa akan berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut :

1. Kuasa tersebut dicabut kembali oleh pemberi kuasa.

Pencabutan secara sepihak oleh pemberi kuasa dapat berupa :

- a. dilakukan secara tegas oleh pemberi kuasa;
- b. dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan pemberi kuasa, misalnya mengangkat kuasa.

Pemberi kuasa dapat saja mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan surat kuasa yang telah dicabut. Hal semacam ini merupakan sesuatu yang logis dan wajar karena si kuasa itu hanya sekedar menjalankan tugas dari pemberi kuasa. Jadi seandainya, si pemberi kuasa menganggap bahwa penerima kuasa tidak menjalankan tugasnya dengan baik, maka pemberian kuasa itu dapat ditarik kembali oleh si pemberi kuasa.

2. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.

Meninggalnya salah satu pihak (pemberi kuasa atau penerima kuasa) dalam perjanjian pemberian kuasa akan menimbulkan akibat terhadap para pihak maupun kepada ahli warisnya. Hal tersebut dapat berupa :

- a. Jika pemberi kuasa meninggal lebih dahulu dan penerima kuasa tidak mengetahuinya dan ia tetap menjalankan wewenang yang diberikan, maka tindakan dan perikatan yang dilakukannya tetap sah (*valid*), dan para ahli waris pemberi kuasa terikat untuk memenuhi segala sesuatu yang telah dilakukan oleh penerima kuasa.
 - b. Jika pihak ketiga tidak mengetahui meninggalnya pemberi kuasa, maka segala yang telah dilakukan pihak ketiga dengan kuasa tersebut tetap sah dan berharga.
 - c. Jika yang meninggal adalah penerima kuasa, maka sesuai dengan isi Pasal 1819 .U.H.Perdata, para ahli waris si penerima kuasa harus secepatnya memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa. Bila para ahli waris penerima kuasa lalai atau tidak melakukannya, maka mereka harus menanggung kerugian yang terjadi kepada pemberi kuasa.⁵¹
3. Dengan perkawinannya si perempuan yang memberi kuasa atau yang menerima kuasa.

⁵¹ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa : Membebaskan Hak Tanggungan*, CV. Mandar Maju, Cet-1, Bandung, 1999, hal. 14.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan sarana yang dipergunakan oleh manusia untuk memperkuat, membina, serta mengembangkan ilmu pengetahuan. Ilmu pengetahuan yang merupakan pengetahuan yang tersusun secara sistematis dengan menggunakan kekuatan pemikiran, pengetahuan manusia senantiasa dapat diperiksa dan ditelaah secara kritis, akan berkembang terus atas dasar penelitian-penelitian yang dilakukan oleh pengasuh-pengasuhnya. Hal itu terutama disebabkan oleh karena penggunaan ilmu pengetahuan bertujuan agar manusia lebih mengetahui dan mendalami.⁵²

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵³

Oleh karena penelitian merupakan suatu sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Metode berasal dari bahasa Yunani yaitu "*methodos*", yang berarti "jalan" atau "cara". Dalam penelitian karya ilmiah, metode dimaksudkan sbagai cara kerja, yaitu cara untuk dapat memahami suatu objek yang menjadi bahan penelitian.

⁵² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.

⁵³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Cet-5, Jakarta, 2001, hal. 1.

Menurut Bambang Waluyo, metodologi merupakan suatu penelitian yang dilakukan oleh manusia, merupakan logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, maupun suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian.⁵⁴ Penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk menyalurkan hasrat keingintahuan, yang disertai dengan suatu keyakinan bahwa setiap gejala akan dapat diteliti dan dicari hubungan sebab-akibatnya.

Untuk memperoleh hasil yang baik dalam penyusunan suatu karya ilmiah, maka tidak dapat terlepas dari penggunaan metode-metode yang tepat pula, yakni suatu metode-metode yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian hukum, menurut Soerjono Soekanto merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.⁵⁵

Penelitian hukum senantiasa harus diserasikan dengan disiplin hukum yang merupakan suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan kenyataan. Artinya, disiplin hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan maupun sebagai realitas. Pada dasarnya dikenal adanya tiga ragam di dalam ilmu hukum, yakni ilmu hukum tentang kaidah hukum, ilmu tentang pengertian pokok dalam hukum, dan ilmu tentang kenyataan hukum.

⁵⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Cet-1, Jakarta, 1991.

⁵⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hal. 43.

Dalam penelitian hukum, adanya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis menjadi syarat yang sangat penting. Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, dan di dalam landasan/kerangka teoritis diuraikan segala sesuatu yang terdapat dalam teori sebagai suatu sistem aneka “*theore`ma*” atau ajaran (di dalam bahasa Belanda: “*leerstelling*”).⁵⁶

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, guna mengkaji data sekunder berupa hukum positif yang berkaitan dengan permasalahan.

Pendekatan terhadap hukum yang normatif mengidentifikasikan dan mengkonseptikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu sebagai produk dari suatu kekuasaan negara tertentu yang berdaulat. Penelitian terhadap hukum dengan pendekatan demikian ini merupakan penelitian hukum yang normatif atau penelitian hukum yang doktrinal.⁵⁷

Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Penelitian normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder umum yang dapat diteliti adalah :⁵⁸

⁵⁶ Ibid. hal. 7.

⁵⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Perbandingan antara Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*, Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum, UNDIP, Semarang, 2001, hal. 12.

⁵⁸ Ibid. hal 1.

(a) Data sekunder yang bersifat pribadi:

1. dokumen-dokumen pribadi
2. data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga dimana yang bersangkutan (pernah) bekerja

(b) Data sekunder yang bersifat publik:

1. data arsip
2. data resmi pada instansi-instansi pemerintahan
3. data yang dipublikasikan (misalnya: Jurisprudensi Mahkamah Agung)

Dengan adanya data sekunder tersebut, seorang peneliti tidak perlu mengadakan penelitian sendiri dan secara langsung terhadap faktor-faktor yang menjadi latar belakang penelitiannya sendiri. Walaupun demikian, seorang penelitipun harus bersikap kritis terhadap data sekunder tersebut, artinya peneliti tidak boleh terpengaruh oleh jalan pikiran peneliti terdahulu, hal mana mungkin akan mengganggu kerangka dasar pemikiran yang dipergunakan dalam penelitiannya sendiri.

Penelitian hukum normatif atau kepustakaan mencakup:⁵⁹

1. Penelitian terhadap azas-azas hukum
2. Penelitian terhadap sistematik hukum
3. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal
4. Perbandingan hukum
5. Sejarah hukum

⁵⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hal. 14.

Untuk memperkuat analisis guna melengkapi data sekunder, akan dilakukan penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer. Selanjutnya data yang diperoleh, baik data primer maupun data sekunder, akan dianalisis secara kualitatif, artinya tanpa menggunakan rumus akan tetapi disajikan dalam bentuk uraian dan konsep. Data sekunder diperoleh dengan meneliti peraturan-peraturan yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu menggambarkan permasalahan mengenai pembuatan akta pengalihan hak atas tanah berdasarkan kuasa mutlak oleh notaris/PPAT, untuk selanjutnya dianalisis dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan dan pendapat para pakar yang berkaitan dengan permasalahan di atas.

3.3. Metode Pengumpulan Data

Seperti telah diuraikan di atas, bahwa dalam metode penelitian yuridis normatif yang menjadi data atau sumber data yang utama adalah data sekunder. Adapun data sekunder tersebut mempunyai ciri-ciri umum, sebagai berikut :⁶⁰

1. Data sekunder pada umumnya ada dalam keadaan siap terbuat (*ready-made*)
2. Bentuk maupun isi data sekunder telah dibentuk dan diisi oleh peneliti-peneliti terdahulu.

⁶⁰ Ibid. hal. 24.

3. Data sekunder dapat diperoleh tanpa terikat atau dibatasi oleh waktu dan tempat.

Untuk memperoleh data sekunder tersebut, oleh karena itu peneliti memperolehnya dengan melakukan :

a. Penelitian Kepustakaan (*Literatur Research*)

Dilakukan dengan mengadakan penelitian data sekunder yang berupa :

- 1) Bahan hukum primer yang berupa ketentuan peraturan perundang-undangan, antara lain : Undang-Undang Jabatan Notaris, K.U.H.Perdata, Peraturan Pemerintah, Instruksi Menteri dalam Negeri dan lain-lain.
- 2) Bahan hukum sekunder berupa tulisan-tulisan para ahli di bidang hukum dan bidang-bidang yang terkait dengan masalah yang diteliti. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan sekunder, meliputi kamus, artikel pada majalah atau koran.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data primer sebagai pendukung bagi analisis hasil penelitian. Penelitian lapangan ini bukanlah seperti penelitian lapangan sebagaimana yang ada dalam penelitian yuridis empiris, karena data primer yang didapat dalam penelitian ini bukanlah dalam bentuk

populasi, sampel dan variabel-variabel. Akan tetapi penelitian lapangan ini dilakukan untuk mendapatkan pendapat hukum dari para praktisi dan ahli dalam praktek di lapangan terhadap masalah yang di teliti.

Untuk memperoleh data sekunder, dilakukan dengan studi kepustakaan pada perpustakaan Fakultas Hukum Universtas Diponegoro, perpustakaan UNIKA Soegyopranoto. Untuk memperoleh data primer, dilakukan dengan kuisioner dan/atau wawancara terhadap lembaga-lembaga terkait, yaitu notaris/PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN).

3.4. Metode Analisis Data

Setelah semua data terkumpul secara lengkap, data tersebut dianalisis dengan menggunakan tehnik analisis data kualitatif, yaitu pengumpulan data dengan menggunakan peraturan perundang-undangan, teori-teori, dan asas-asas hukum.

Penggunaan analisis data kualitatif dimaksudkan untuk mengukur dan menguji data baik data sekunder maupun data primer, dengan tidak menggunakan rumus matematika maupun rumus stastistik tetapi dengan menggunakan logika penalaran, dalam bentuk uraian dan konsep.

3.5. Metode Penyajian Data

Semua data hasil penelitian yang telah terkumpul disusun secara sistematis kemudian diolah dan disusun dalam bentuk uraian sebagai laporan berbentuk tesis. Adapun yang digunakan untuk penyusunan uraian, ialah dengan cara

editing, yaitu memeriksa dan meneliti data-data yang diperoleh, untuk melengkapi data-data yang belum lengkap atau bagian yang masih kurang dan untuk selanjutnya disusun secara sistematis sebagai laporan dalam bentuk tesis.

Editing ini dilakukan sendiri oleh peneliti. Dalam tahap editing ini, hal yang dilakukan adalah memeriksa dan meneliti data-data yang terkumpul agar hasil penelitian tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Kaitannya dengan Azas Kebebasan Berkontrak.

4.1.1. Azas Kebebasan Berkontrak Sebagai Dasar Pembuatan Kuasa Mutlak

Azas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Azas kebebasan berkontrak dalam pasal ini terdapat pada kata “semua perjanjian”. Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja. Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada azas kebebasan berkontrak ini, yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan peraturan perundang-undangan.

Azas kebebasan berkontrak lahir dari hubungan antara individu dengan anggota masyarakat lainnya dalam sistem kekerabatan Indonesia yang berazaskan *tepo seliro*. Dengan demikian kebebasan dari individu yang satu tidak boleh melanggar kebebasan individu yang lain, apalagi sampai melanggar ketertiban masyarakat. Azas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata tidak lagi bersifat absolut, yang berarti dalam keadaan tertentu hakim berwenang melalui penafsiran hukum untuk meneliti dan menilai serta menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang, sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas untuk

menyatakan kehendaknya. Menurut Mariam Darus Badruzaman, azas kebebasan berkontrak tidak mempunyai arti tidak terbatas, tetapi terbatas oleh tanggung jawab para pihak sehingga kebebasan berkontrak sebagai azas diberi sifat yaitu : azas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab. Azas ini mendukung kedudukan yang seimbang di antara para pihak, sehingga sebuah kontrak akan bersifat stabil dan memberikan keuntungan bagi kedua pihak.⁶¹

Azas kebebasan berkontrak juga dibatasi oleh Pasal 1320 K.U.H.Perdata yaitu yang merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, ada 4 syarat sahnya suatunya perjanjian :

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

Untuk syarat yang pertama dan kedua disebut juga dengan syarat subjektif atau syarat yang harus dipenuhi oleh subjek yang melakukan perjanjian. Para pihak haruslah sepakat untuk membuat suatu perjanjian, tidak mungkin suatu perjanjian dapat terjadi jika salah satu pihak tidak sepakat. Akan tetapi apabila kesepakatan tersebut diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan maka kesepakatan tersebut tidaklah sah, hal ini diatur dalam Pasal 1321 K.U.H.Perdata. Namun kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian apabila kekhilafan tersebut terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian (Pasal 1322 ayat (1) K.U.H.Perdata).

⁶¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, P.T. Intermasa, Jakarta, 1998, hal. 24.

Undang-undang dengan tegas menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan (Pasal 1329 K.U.H.Perdata). Akan tetapi didalam Pasal 1330 ditentukan orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Mengenai orang yang belum dewasa batasanya diatur dalam Pasal 330 ayat (1) K.U.H.Perdata yang berbunyi :

“Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umurgenap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin.”

Untuk mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, diatur dalam Buku I Bab ke tujuhbelas Pasal 433 K.U.H.Perdata yang berbunyi :

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya.”

“Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.”

Syarat sepakat dan cakap yang merupakan syarat subjektif dari suatu perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam artian pihak yang merasa dirugikan atas perjanjian tersebut dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan atau menuntut untuk membatalkan perjanjian tersebut (Pasal 1331 ayat (1) K.U.H.Perdata).

Syarat yang ketiga dan keempat yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah merupakan syarat objektif, atau syarat sah suatu perjanjian yang menyangkut objek dari perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1332 yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Suatu sebab yang halal adalah suatu sebab yang tidak terlarang, baik oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum (Pasal 1337 K.U.H.Perdata). Pelanggaran terhadap syarat objektif akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Keempat syarat sah tersebut di atas haruslah dipenuhi dalam suatu perjanjian, apabila tidak terpenuhi maka azas kebebasan berkontrak tidaklah dapat dipakai menjadi alasan dalam pembuatan perjanjian, karena seperti telah dijelaskan bahwa azas kebebasan berkontrak dibatasi oleh syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata.

Istilah “kuasa mutlak” atau dalam Bahasa Belanda “*onherroepelijke volmacht*”, kita jumpai pertama kali dalam hal hipotik, yaitu dalam Pasal 1178 ayat (2) K.U.H.Perdata. Ayat (1) menyatakan batal semua janji, dengan mana si berpiutang (kreditor) dikuasakan memiliki benda yang diberikan dalam hipotik, maka ayat kedua tersebut mengatakan :

*“namun diperkenankanlah kepada si berpiutang pemegang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual tanah yang diperikatkan, di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu”.*⁶²

⁶² Djaja S. Meliala, *Pemberian kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Tarsito Bandung, 1982, hal. 81.

Istilah “kuasa mutlak” pada hakekatnya bukanlah merupakan suatu istilah hukum, sehingga untuk dapat memahami pengertian yang sebenarnya maka harus ditafsirkan secara etimologis.⁶³

Secara etimologis pengertian pemberian kuasa mutlak adalah pemberian suatu kuasa kepada seseorang, disertai hak dan kewenangan serta kekuasaan yang sangat luas mengenai suatu objek tertentu, yang oleh pemberi kuasa tidak dapat lagi dicabut kembali dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun, termasuk alasan-alasan dan/atau sebab-sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1813 K.U.H.Perdata dan selain dari itu penerima kuasa juga dibebaskan dari kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.⁶⁴

Lembaga yang dinamakan “kuasa mutlak” ini timbul dalam praktek hukum, yang dimaksudkan guna keperluan mengatasi suatu kepentingan. Landasan hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa yang seperti ini adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perdata, yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 K.U.H.Pedata.⁶⁵

Didasarkan pada uraian di atas tentang pengertian mengenai “kuasa mutlak”, maka dapat dikatakan bahwa penerima kuasa mempunyai hak penuh untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa

⁶³ Komar Andasmita, loc.cit.

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Harifin A. Tumpa, op.cit., hal. 133.

sendiri selaku pemilik, sehingga karenanya penerima kuasa dalam hal ini seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah dari objek yang bersangkutan.⁶⁶

Pemberian kuasa mutlak tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun didalam lalu lintas bisnis dimasyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai "*bestendig en Gebruikelijding*".⁶⁷ Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 K.U.H.Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus dilandasi dengan itikad baik.

Surat kuasa mutlak atau biasa disebut surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali adalah surat kuasa yang biasanya dibuat oleh pemilik sebidang tanah untuk mendapatkan sejumlah uang dengan segera, sehingga ada yang berpendapat bahwa surat kuasa mutlak itu pada hakekatnya merupakan salah satu bentuk pelepasan hak.

Pengertian kuasa mutlak itu sendiri adalah suatu kuasa dimana kuasa itu diberikan, kuasa penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali dan tidak gugur/berakhir, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1813 K.U.H.Perdata dan Pasal 8 Kitab Undang-Undang Hukum dagang.

Pada Pasal 1813 K.U.H.Perdata yang mengatur tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, juga merupakan bagian dari hukum perjanjian. Pada umumnya pasal-pasal hukum perjanjian bersifat hukum mengatur sehingga sesuai dengan azas kebebasan berkontrak, para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian

⁶⁶ Komar Andasmita, loc.cit.

⁶⁷ Harifin A. Tumpa, loc.cit.

kuasa dapat menentukan syarat-syarat termasuk didalamnya menentukan bahwa surat kuasa mutlak tersebut tidak dapat dicabut. Jadi pada dasarnya kuasa mutlak itu tidak mengikuti ataupun menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1813 K.U.H.Perdata.

Dalam hal ini pemberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali itu tetap berhak untuk bertindak sendiri. Pemberian kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali tidak berarti, bahwa pemberi kuasa tidak lagi berhak melakukan tindakan-tindakan yang berkenaan dengan objek yang dikuasakan, karena kuasa yang tidak bisa dicabut kembali adalah suatu kuasa biasa dengan klausul “tidak dapat dicabut kembali”. Dalam mencantumkan klausul itu pemberi kuasa hanya melepaskan haknya untuk mencabut kembali, dan tidak melepaskan haknya untuk bertindak sendiri.

Terdapat 2 (dua) unsur dalam kuasa mutlak yang tidak ada dalam pemberian kuasa biasa, yaitu :

1. Unsur tidak dapat dicabut kembali;
2. Pembebasan dari penerima kuasa untuk memberikan pertanggungjawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa.

Kedua unsur tersebut merupakan penyimpangan dari ketentuan hukum tentang pemberian suatu kuasa, yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa dan keharusan bagi penerima kuasa untuk memberikan pertanggungjawaban bagi penerima kuasa kepada pemberi kuasa mengenai tindakan hukum yang dilakukannya berdasarkan kuasa itu.⁶⁸

⁶⁸ Komar Andasmita, *op.cit.*, hal 484.

Pada dahulunya kuasa mutlak Notariil tercantum dalam Pasal 3 blangko Akta Jual Beli tanah (AJB) yang lama. Kuasa mutlak notariil juga dapat ditemukan dalam Akta kuasa memasang Hipotik yang berlandaskan pada Pasal 1178 ayat (2) K.U.H.Perdata dan dalam perjanjian akan jual beli.⁶⁹ Saat ini kuasa mutlak masih dapat dilihat dalam blangko Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan perjanjian akan jual beli.

Dalam praktek, surat kuasa mutlak ini dituangkan didalam bentuk akta notaris sebagai partai akta. Ada yang memakai judul “perjanjian/ikatan jual beli” atau “kuasa untuk menjual”. Ada beberapa alasan mengapa masyarakat lebih memilih membuat surat kuasa mutlak, bukan dengan akta jual beli, yaitu :⁷⁰

1. si pemilik tanah sudah lebih dahulu meminjam uang dari pemilik modal dengan bunga yang cukup tinggi sehingga pada waktu hutang tidak dapat di lunasi, maka dibuatlah surat kuasa mutlak.
2. surat-surat tanah belum lengkap, sehingga jual beli belum bisa di laksanakan. Pada waktu itu hanya ada surat girik.

Alasan lain yang menyebabkan masyarakat memilih untuk membuat kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah adalah :

1. si pembeli akan menjual tanah tersebut kepada orang lain.
2. si pembeli belum punya uang untuk melunasi harga yang disepakati.

⁶⁹ Wawancara dengan Notaris BIP Suhendro, SH. Tanggal 24 May 2007.

⁷⁰ Harifin A. Tumpa, “*Surat Kuasa Mutlak*”, Varia Peradilan Tahun XII Nomor 142, Juli 199, hal. 132

4.1.2. Surat Kuasa Mutlak Notariil dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Kaitannya Dengan Azas kebebasan Berkontrak.

Istilah “Kuasa Mutlak” menjadi populer setelah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pemindahan hak atas tanah.⁷¹

Di dalam perundang-undangan tidak terdapat ketentuan yang mengatur kuasa mutlak secara khusus. Lembaga yang dinamakan kuasa mutlak ini timbul dari kebutuhan dalam praktek hukum, yang dimaksudkan guna keperluan mengatasi suatu kepentingan. Landasan hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa ini adalah kebebasan berkontrak yang dianut dalam Hukum Perdata, yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1338 jo. Pasal 1320 K.U.H.Perdata.

Terdapat dua unsur dalam kuasa mutlak yang tidak ada dalam pemberian kuasa, yaitu pertama unsur tidak dapat dicabut kembali dan kedua pembebasan dari penerima kuasa untuk memberikan pertanggung jawaban selaku kuasa kepada pemberi kuasa, dimana kedua unsur tersebut merupakan penyimpangan dari ketentuan hukum tentang pemberian suatu kuasa, yang mengatur tentang berakhirnya suatu kuasa dan keharusan bagi penerima kuasa untuk memberikan pertanggung jawaban oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa mengenai tindakan hukum yang dilakukannya berdasarkan kuasa itu.⁷²

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 merumuskan kuasa mutlak sebagai berikut :

⁷¹ Komar Andasmita, Notaris II, op.cit., hal 483.

⁷² Ibid. hal 484.

- a. kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Selanjutnya di dalam Surat Menteri Dalam Negeri yang mengantarkan Instruksi tersebut (Surat Nomor 594/1493/AGR) disebutkan bahwa tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut adalah :

- a. kuasa penuh yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli yang bentuk aktanya ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria nomor 11 Tahun 1961 (sekarang : Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1989), saat ini Pasal 3 tersebut dalam blanko akta jual beli tanah sudah tidak ada lagi;
- b. kuasa penuh seperti dicantumkan dalam Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh notaris;
- c. kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang notaris;
- d. kuasa-kuasa lainnya yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah.

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, disebabkan beberapa hal 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.
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.

Berdasarkan beberapa sebab tersebut di atas, dapatlah diklasifikasikan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. Pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual telah lunas, tetapi syarat-syarat formal belum lengkap, misalnya sertipikat masih dalam proses penerbitan atas nama pihak penjual.
2. Pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran, tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap.

3. Pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.

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. 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 sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.

Inilah 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 diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini tampak jelas dari Pasal 1459 K.U.H.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.⁷³

Dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya "*Principle of Mercantile law*" Vol-I, yang dikutip oleh Tirtaamidjaja, dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya : "bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah terpenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjual belikan telah beralih kepada pembeli."⁷⁴

Adapun landasan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah :

1. Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata mengenai Azas Kebebasan Berkontrak. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985 dan dimuat dalam Lembaran Negara RI tahun 1985 Nomor 75 serta Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3317.
2. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, tanggal 17 Nopember 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang menyatakan bahwa satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun.

⁷³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998, hal. 80.

⁷⁴ Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta, 1970, hal. 24.

Perjanjian pengikatan jual beli ini dapat menampung keinginan para pihak dalam pengalihan hak atas tanah yang mana belum dapat dilakukan dihadapan PPAT. Adanya jaminan hukum akan kebebasan untuk berkontrak atau untuk membuat suatu perjanjian menjadi dasar dibuatnya perjanjian jual beli tersebut, yang mana kuasa mutlak terdapat di dalamnya. Kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah dipandang baik dari objek dan subjek tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan kepentingan umum.

Dalam hukum perjanjian dikenal dengan apa yang disebut cacat kehendak, yang merupakan suatu hal dalam suatu perjanjian dimana adanya kedudukan yang tidak seimbang antara para pihak yang membuat perjanjian. Cacat kehendak ini meliputi:

1. Kekhilafan, yang terbagai atas dua yaitu : Subjeknya (*error in personal*, Objeknya (*error in substansia*) (Pasal 1322 K.U.H.Perdata).
2. Paksaan, yang terbagi atas : Fisik (baersifat mutlak (absolut)), Psikis (bersifat relatif). (Pasal 1323 sampai dengan Pasal 1327 K.U.H.Perdata).
3. Penipuan, yang terdiri dari : muslihat, tipu daya yang digunakan sehingga terjadi perjanjian (Pasal 1328 K.U.H.Perdata).

Paksaan bersifat mutlak merupakan suatu paksaan di dalam suatu perjanjian yang tidak bisa dihindarkan oleh salah satu pihak yang dipaksa. Paksaan bersifat relatif merupakan suatu paksaan yang mana pihak yang dipaksa masih dimungkinkan atau masih ada waktu untuk berpikir.

Pada perkembangannya, hukum perjanjian mengikuti pada sistem Anglo Saxon dalam hal cacat kehendak, yaitu adalah penyalahgunaan keadaan (*undue influence*). Untuk adanya suatu Penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) dalam suatu perjanjian adalah apabila salah satu pihak dalam keadaan darurat, juga dalam keadaan tidak bisa berpikir panjang atau dalam kondisi abnormal dan keadaan ini dimanfaatkan oleh salah satu pihak untuk mendapat satu keuntungan. Penyalahgunaan keadaan ini terbagi atas dua, yaitu :

1. Karena keunggulan kejiwaan (Psikologis)
2. Karena keunggulan ekonomis.

Azas kebebasan berkontrak dibatasi juga oleh cacat kehendak tersebut di atas. Sebagaimana diuraikan diatas bahwa pemberian kuasa mutlak terjadi adalah karena :

1. si pemilik tanah sudah lebih dahulu meminjam uang dari pemilik modal dengan bunga yang cukup tinggi sehingga pada waktu hutang tidak dapat di lunasi, maka dibuatlah surat kuasa mutlak.
2. surat-surat tanah belum lengkap, sehingga jual beli belum bisa di laksanakan. Pada waktu itu hanya ada surat girik.

Pada alasan yang pertama jelas disini terdapat adanya keunggulan ekonomis antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Si pemilik tanah yang kesulitan keuangan meminjam uang kepada si pemilik modal, sehingga pada saat utang tersebut tidak dapat dilunasi maka tanah yang dijadikan jaminan diserahkan kepada si pemilik modal. Penyerahan tersebut dilakukan dengan pembuatan kuasa mutlak. Maka tampak jelas bahwa terdapat *undue influence* dalam pemberian

kuasa mutlak tersebut, dimana tidak adanya kedudukan yang seimbang antara pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa.

Tujuan dari azas kebebasan berkontrak bahwa azas kebebasan berkontrak mendukung kedudukan yang seimbang antara para pihak yang membuat atau terikat dalam suatu perjanjian. Kuasa mutlak Notariil dibuat atas dasar azas kebebasan berkontrak. Dalam kenyataan yang ada terdapat ketidak seimbangan kedudukan antara pihak pemberi kuasa dengan penerima kuasa, maka azas kebebasan berkontrak yang dijadikan landasan atau dasar dalam pemberian kuasa mutlak tersebut tidaklah patut untuk dijadikan landasan atau dasar.

Pada alasan yang kedua dibuatnya kuasa mutlak dapat dilihat bahwa tidak terdapat ketidak seimbangan antara pihak pemberi kuasa dengan pihak penerima kuasa. Kuasa mutlak itu dibuat atas dasar belum lengkapnya surat-surat yang diperlukan untuk dilakukan jual beli tanah. Kedudukan para pihak tampak seimbang, namun bila dianalisa lebih jauh mengapa pihak pemberi kuasa sangat “buru-buru” menyerahkan tanahnya tanpa menunggu atau tanpa mengurus surat-surat yang diperlukan untuk jual beli diperoleh, tentulah ada alasan-alasannya.

Keinginan si pemilik tanah untuk segera mendapatkan uang tanpa harus direpotkan mengurus surat-surat yang diperlukan adalah merupakan salah satu alasan diberikannya kuasa mutlak tersebut. Bila alasan ini dipakai tentunya azas kebebasan berkontrak tepat dijadikan landasan dalam pembuatan kuasa mutlak tersebut, tetapi apabila si pemilik tanah berkeinginan untuk segera mendapatkan uang karena adanya sesuatu hal yang mendesak, seperti berhutang pada suatu pihak, dan tidak punya waktu berpikir panjang untuk memperoleh uang dengan

cara lain, dan pihak penerima kuasa tersebut mengetahui akan hal ini, maka hal ini dapat dikatakan telah terjadi suatu *undue influence* atau penyalahgunaan keadaan. Atas alasan itu azas kebebasan berkontrak yang dijadikan dasar dibuatnya kuasa mutlak tersebut juga tidaklah tepat atau tidak bisa dipakai. Hal ini terjadi karena dalam suatu *undue influence* tidak terdapat keseimbangan kedudukan antara para pihak yang membuat suatu perjanjian.

Terlanggarnya azas kebebasan berkontrak juga dapat dilihat dari :⁷⁵

1. Adanya larangan atau pembatasan oleh pihak instansi yang terkait, misalnya para pihak telah sepakat membuat suatu perjanjian melaksanakan suatu kerjasama, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian dan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, akan tetapi instansi yang terkait melarang atau membatasi beberapa klausul atau kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut, hal ini dapat menunjukkan indikasi terlanggarnya azas kebebasan berkontrak.
2. Blangko perjanjian yang sudah dipersiapkan oleh salah satu pihak, hal ini kita jumpai misalnya pada asuransi, perbankan dan lainnya yang menandakan kedudukan yang tidak seimbang antara satu pihak dengan pihak lainnya. Karena lemahnya posisi satu pihak sehingga biasanya menyetujui apa yang diperjanjikan.

Hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya hukum perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan

⁷⁵ Wawancara dengan Notaris Suyanto, S.H. Tanggal 29 May 2007.

perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban dan kesusilaan. Azas kebebasan berkontrak yang menjadi dasar dibuatnya suatu perjanjian dibatasi oleh peraturan perundang-undangan, kepentingan umum, dan kesusilaan. Dalam Pasal 1338 ayat (3) menyebutkan “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”. Pasal-pasal hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Mereka boleh menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan membuat aturan tersendiri bagi mereka, dan apabila mereka tidak mengatur mengenai soal tersebut, maka mereka dianggap tunduk kepada ketentuan yang telah diatur oleh undang-undang.

Kuasa mutlak sebagai suatu perjanjian juga terikat dan tunduk dengan hal tersebut diatas. Azas kebebasan berkontrak yang menjadi landasan pembuatan kuasa mutlak, khususnya kuasa mutlak notariil, haruslah tetap menjaga arti dan tujuan dari azas kebebasan berkontrak tersebut. Pemberian suatu kuasa mutlak yang tidak didasarkan atas dasar itikad baik dapat diartikan bahwa kuasa mutlak tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Para pihak dalam membuat suatu perjanjian termasuk pemberian kuasa mutlak haruslah mempunyai itikad baik.

Azas kebebasan berkontrak yang dijadikan landasan dalam pemberian kuasa mutlak tidaklah berdiri sendiri. Ada azas-azas lain yang dianut dalam hukum perjanjian yaitu azas konsensualitas, azas kekuatan mengikat, azas itikad baik, azas hukum pelengkap, azas kepercayaan, dan azas kepatutan. Kesemua azas

ini dipakai dalam membuat suatu perjanjian. Azas kebebasan berkontrak sebagai dasar pembuatan kuasa mutlak adalah landasan diperbolehkannya para pihak membuat kuasa dalam bentuk kuasa mutlak. Dengan kata lain merupakan hak dari para pihak untuk menentukan bentuk perjanjian antara mereka, namun hak tersebut dibatasi dengan peraturan perundang-undangan, kepentingan umum, dan kesusilaan, dan juga dibatasi oleh adanya itikad baik dan kedudukan yang seimbang antara para pihak.

4.1.3. Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil Kaitannya dengan Azas Kebebasan Berkontrak

Dalam hubungannya dengan kuasa mutlak notariil ini, perlu kiranya di kemukakan bahwa 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 Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan “kuasa mutlak” adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Seperti telah diuraikan

sebelumnya, bahwa kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dari kebebasan membuat perjanjian atau kebebasan berkontrak.⁷⁶

Dalam Instruksi Mendagri ini disebutkan : melarang camat dan kepala desa atau pejabat setingkat itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Surat kuasa yang dimaksud adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Dikeluarkannya Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut, dikatakan melanggar atau tidak melanggar azas kebebasan berkontrak dapat dilihat dari sudut pandang yang berbeda. Menurut Notaris BIP Suhendro, S.H, pada prinsipnya melanggar azas kebebasan berkontrak. Kuasa mutlak notariil yang berarti surat kuasa mutlak yang dibuat oleh lembaga yang diatur oleh undang-undang yaitu Notaris, yang bekerja dilindungi dengan undang-undang, serta akta yang dibuatnya menurut bentuk dan sistematika juga diatur oleh undang-undang, dinyatakan tidak berlaku oleh suatu Instruksi Menteri, yang jelas dalam hirarki

⁷⁶ Harifin A. Tumpa, loc.cit

perundang-undangan jauh berada di bawah undang-undang. Mengenai masalah tersebut maka antara Ikatan Notaris Indonesia dengan Badan Pertanahan Nasional pada waktu Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut dikeluarkan, kata-kata larangan tersebut memakai istilah tidak diterima.⁷⁷

Menurut pendapat Notaris Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH, MH, MM, pada satu sisi memang larangan penggunaan kuasa mutlak tersebut bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi beliau menjelaskan lebih lanjut bahwa pelarangan tersebut adalah dalam hal surat kuasa mutlak tersebut berdiri sendiri. Dikatakan surat kuasa mutlak tersebut berdiri sendiri adalah bilamana kuasa mutlak tersebut bukan bagian dari suatu perjanjian pokok, misalnya perjanjian pengikatan jual beli. Surat kuasa mutlak yang dibuat berdiri sendiri dalam pengalihan hak atas tanah berpotensi terjadi penyimpangan dan adanya itikad tidak baik dalam pemberian kuasa tersebut, oleh karenanya dikeluarkan larangan tersebut, dan menurut beliau hal ini bukanlah pelanggaran dari azas kebebasan berkontrak.⁷⁸

Notaris Suyanto ,S.H, berpendapat sama dengan dua notaris tersebut diatas yang mengungkapkan bahwa pada prinsipnya memang larangan penggunaan kuasa mutlak notariil melanggar azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi lebih lanjut dijelaskan bahwa tidak selamanya pelanggaran terhadap azas kebebasan berkontrak mengandung sifat negatif, akan tetapi ada kalanya pelanggaran azas kebebasan berkontrak juga mengandung sifat positif. Larangan penggunaan kuasa mutlak notariil oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982

⁷⁷ Wawancara dengan Notaris BIP Suhendro, S.H. Tanggal 24 May 2007.

⁷⁸ Wawancara dengan Notaris Prof.Dr. Liliana Tedjosaputro, SH,MH,MM. Tanggal 28 May 2007.

menurut Notaris Suyanto, S.H adalah termasuk dalam lingkup pelanggaran azas kebebasan berkontrak yang mengandung sifat positif.

Pelanggaran azas kebebasan berkontrak yang mengandung sifat positif dalam masalah kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah, bagi para pihak memang dapat dinilai sebagai pelanggaran azas kebebasan berkontrak, tetapi dari segi kepentingan yang jauh lebih besar yaitu kepentingan umum larangan penggunaan kuasa mutlak notariil ini adalah sesuatu yang baik.⁷⁹

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah, terdapat kuasa yang biasanya merupakan kuasa mutlak. Kuasa mutlak tersebut merupakan bagian dari perjanjian pokoknya tersebut. Kuasa mutlak tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak sebelum perjanjian pokoknya dibatalkan. Oleh karenanya kuasa yang merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah sebagai alat bilamana pihak penjual meninggal dunia, penerima kuasa tetap dapat menjalankan jual beli dihadapan PPAT (Pejabat pembuat Akta Tanah).⁸⁰

Menurut Notaris BIP Suhendro, S.H, kuasa mutlak merupakan bagian dari perjanjian induk atau perjanjian pokok. Perjanjian pokok tersebut dapat berupa perjanjian hutang piutang dan perjanjian akan jual beli. Dalam pengikatan jual beli tanah terdapat kuasa mutlak didalamnya yang merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli atau perjanjian akan jual beli tersebut. Bunyi dari kuasa mutlak tersebut antara lain :

“Kuasa tersebut di atas adalah mutlak, tidak dapat dicabut atau diarik kembali, dan merupakan bagian terpenting dari perjanjian pengikatan akan jual beli ini, yang tanpa kuasa ini perjanjian ini niscaya tidak akan

⁷⁹ Wawancara dengan Notaris Suyanto, S.H. Tanggal 29 May 2007.

⁸⁰ Wawancara dengan Notaris Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH, MH, MM. Tanggal 28 May 2007

dilangsungkan dan di berikan dengan melapaskan semua ketentuan undang-undang yang mengatur sebab atau alasan berakhirnya kuasa sebagaimana disebut dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.”

Kuasa mutlak yang terdapat didalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat oleh notaris yang merupakan bagian dari perjanjian pokok yaitu perjanjian pengikatan jual beli tidak dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Notariil dalam Pengalihan Hak Atas Tanah. Larangan tersebut ditujukan kepada kuasa mutlak yang berdiri sendiri. Kuasa mutlak yang berdiri sendiri dalam pengalihan hak atas tanah memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa mutlak yang berdiri sendiri ini tidak ada batasan berakhirnya, sehingga dapat terus digunakan oleh pihak penerima kuasa, hal ini dapat menimbulkan penyalahgunaan kewenangan.

Berbeda dengan kuasa mutlak yang merupakan bagian dari perjanjian pokok, seperti perjanjian pengikatan jual beli, dimana kuasa tersebut tidak akan dapat dibatalkan atau berakhir apabila perjanjian pokoknya dibatalkan, demikian juga sebaliknya apabila perjanjian pokoknya berakhir kuasa mutlak tersebut juga dengan sendirinya akan berakhir. Kuasa mutlak yang merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat sebagai alat bagi pihak yang akan membeli, apabila pihak penjual meninggal dunia, jual beli tetap dapat terlaksana, karena bila dengan kuasa biasa maka bila pihak pemberi kuasa meninggal maka

kuasa tersebut berakhir dan jual beli tidak dapat dilaksanakan, padahal bisa saja pihak pembeli sudah membayar lebih dari setengah harga yang disepakati.

Mengenai kuasa mutlak yang merupakan bagian dari perjanjian pokok tersebut di atas, Notaris Suyanto, S.H, menjelaskan bahwa kuasa tersebut memang tercantum didalam perjanjian pokoknya tersebut, bukan yang dibuat terpisah atau tersendiri diluar perjanjian pokoknya. Misalnya pada perjanjian pengikatan jual beli, maka kuasa mutlak tersebut tercantum didalam salah satu klausul perjanjian pengikatan jual beli tersebut, bukan dibuatkan tersendiri lagi sebagai sebuah akta kuasa yang walaupun kuasa itu merupakan bagian dari perjanjian pokoknya.

Secara keseluruhan, peraturan perundangan yang berkaitan dengan kuasa mutlak adalah Pasal 1320 .U.H.Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 K.U.H.Perdata tentang akibat perjanjian, Pasal 1339 K.U.H.Perdata tentang pembatasan dari azas kebebasan berkontrak, Pasal 1813 K.U.H.Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37, 38, 39 huruf D, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, serta Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor : 594/ 493/ AGR, tanggal 31 Maret 1982.

Akta notariil yang dibuat oleh notaris yang berkaitan dengan kuasa mutlak adalah dalam hal pembuatan akta pemberian kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Mengingat kenyataan bahwa pengurusan balik nama sertipikat tanah ataupun persertipikatan tanah pada umumnya

memerlukan waktu yang lama, sedangkan disatu pihak pemilik tanah memerlukan uang dengan segera dan calon pembeli memerlukan tanah dalam waktu yang singkat. Dapat dipahami bahwa mereka akan mencari jalan keluar bagi tercapainya keinginan mereka dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.

Dalam hal seperti yang dimaksud di atas, maka untuk mengatasi kesulitan tersebut oleh para pihak yang bersangkutan dibuatlah apa yang dinamakan “pengikatan diri untuk melakukan jual beli”, mengawali perjanjian jual belinya sendiri di hadapan notaris/PPAT, berdasarkan perjanjian pendahuluan dimana pihak (calon) penjual telah menerima sepenuhnya uang penjualannya, sedangkan (calon) pembelinya telah menguasai tanahnya secara nyata. Untuk menjamin kepentingan (calon) pembeli sepenuhnya, maka kepada (calon) pembeli diberikan kuasa mutlak, sehingga nanti pada saatnya dapat melangsungkan sendiri jual belinya di hadapan notaris/PPAT selaku kuasa dari penjual dan disamping itu ia pribadi akan bertindak selaku pembeli atau dengan perkataan lain (calon) pembeli akan menjual kepada dirinya sendiri.

Penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah telah dilarang sesuai dengan berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, karena penggunaan kuasa mutlak merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah. Cara pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, merupakan penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa, sehingga perlu dicegah.⁸¹

⁸¹ Djaja S. Meliala, *op.cit.* hal 85.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, dengan tegas melarang penggunaan kuasa mutlak atas pemindahan/pengalihan hak atas tanah.

Pada bagian pertama Instruksi tersebut dengan tegas menyebutkan :

“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.”

Jadi setiap kuasa mutlak yang didalamnya mengandung unsur :

- a. tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (*irrevocable*);
- b. kuasa itu pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, berupa kewenangan kepada penerima kuasa untuk : menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang hanya dapat dilakukan pemegang hak, adalah dilarang;
- c. melarang Pejabat-Pejabat Agraria melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Demikian jelas dan gamblang larangan kuasa mutlak yang digariskan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982. Namun ternyata, larangan tersebut ada yang masih dilanggar oleh Notaris/PPAT. Transaksi yang demikian bertentangan dengan ketertiban umum. Dampak lebih lanjut atas pelanggaran tersebut adalah :

- a. perjanjian transaksi batal demi hukum (*null and void*), dan dikualifikasi sebagai transaksi yang *illegal*;
- b. sifat batalnya transaksi adalah sejak semula, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 ke-4 K.U.H.Perdata yakni perjanjian mengandung kausa yang tidak halal;

- c. oleh karena itu, batalnya perjanjian bersifat *ex tunc* (para pihak harus dikembalikan kepada keadaan semula).⁸²

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya, akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) K.U.H.Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 K.U.H.Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknnya kembali kuasa si penerima kuasa, jika dikaitkan dengan pemberian kuasa pada pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa unsur kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli ini bertentangan dengan undang-undang yang ada. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 K.U.H.Perdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian pemberian kuasa mutlak merupakan penyimpangan dari undang-undang.⁸³

Berlakunya azas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia antara lain dapat disimpulkan dari Pasal 1338 K.U.H.Perdata. Dalam Pasal ini tersirat bahwa antara para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan azas konsensualisme atau sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dari

⁸² Yahya Harahap, *Pelanggaran Atas Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982*, Ceramah Pada Kongres IPPAT Ke I, Jakarta, 15 September 1997.

⁸³ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 1999, hal. 266.

slah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Namun demikian, kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tidaklah sebebas-bebasnya dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 jo. Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1339 K.U.H.Perdata bahwa asalkan bukan mengenai kausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan atau ketertiban umum, dan undang-undang.

Dalam praktek, pemberian kuasa mutlak sering dicantumkan dalam bentuk akta notaris, yang memakai judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli”. Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas, jelaslah bahwa unsur kuasa mutlak dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Adapun yang dimaksud dengan kuasa mutlak disini adalah yang tercantum dalam Diktum kedua huruf a dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa kuasa mutlak yang dimaksud adalah “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”. Disinilah merupakan wujud dari adanya azas kebebasan berkontrak, karena kuasa mutlak itu sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan hukum Indonesia, tetapi timbul dari adanya kebebasan dalam membuat perjanjian (azas kebebasan berkontrak).

Namun perlu diperhatikan, bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari Diktum kedua huruf b dari Instruksi Mendagri tersebut, yang intinya menyatakan bahwa larangan tersebut berlaku bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya

merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Kuasa mutlak ikut menyebabkan bertambah banyaknya tanah-tanah absente, dimana pemilik aslinya masih saja tinggal dalam catatan Desa, sedangkan penguasaannya telah jatuh ke orang lain. Penguasaan tanah jatuh ke orang kota yang tidak pernah menggarap tanah. Bahkan tak jarang jatuh ketangan orang asing. Masyarakat kecil semakin tersudut dan terdesak menjadikan para buruh tani sebagai pengangguran karena tidak ada lahan yang akan digarap.

Perlu ditambahkan bahwa larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa yang tidak mengikuti perjanjian pokoknya. Hal ini telah tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/1493/AGR, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, karena hal ini hanya bersifat sementara sampai hutangnya lunas.

Demikian juga dalam Perjanjian Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa di dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu

pengikatan jual beli itu sendiri. Tetapi perjanjian pemberian kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut bukan berarti tidak dapat ditarik kembali.

4.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya Dialihkan dengan Kuasa Mutlak

4.2.1. Tindakan Notaris/PPAT dalam Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah

Timbulnya kuasa mutlak adalah untuk memenuhi kebutuhan dalam masyarakat sebagai akibat dari ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbaharui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 ayat (1) huruf d, yang menentukan, bahwa setiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah dan seterusnya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang, yaitu Notaris/PPAT.

Agar suatu perbuatan hukum yang dimaksud dapat direalisasikan, oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ditetapkan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi terlebih dahulu, antara lain harus sudah terdaftar/ tertulis atas nama calon penjual.

Mengingat kenyataan bahwa pengurusan balik nama sertifikat tanah ataupun pensertipikatan tanah pada umumnya memerlukan waktu yang lama, sedang pemilik tanah di satu pihak sangat memerlukan uang dengan segera dan calon pembeli memerlukan tanah dalam waktu singkat, dapat dipahami bahwa

kedua belah pihak akan mencari jalan keluar bagi tercapainya keinginan mereka dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.⁸⁴

Dalam hal seperti yang dimaksud di atas, maka di dalam praktek untuk mengatasi kesulitan tersebut oleh para pihak yang bersangkutan dibuatlah apa yang dinamakan pengikatan diri untuk melakukan jual beli, mengawali perjanjian jual belinya sendiri di hadapan Notaris/PPAT, berdasarkan perjanjian pendahuluan dimana pihak (calon) penjual telah menerima sepenuhnya uang penjualannya, sedangkan (calon) pembelinya telah dapat menguasai tanah secara nyata. Untuk menjamin kepentingan pembeli, maka pembeli tersebut diberikan kuasa mutlak oleh penjual, sehingga nanti pada saatnya dapat melangsungkan sendiri jual belinya dihadapan Notaris/PPAT. Dengan demikian pembeli akan bertindak di hadapan Notaris/PPAT selaku kuasa dari penjual dan disamping itu pembeli juga akan bertindak selaku pembeli atau dengan perkataan lain, (calon) pembeli akan menjual kepada dirinya sendiri.

Melihat kepada uraian di atas, maka tindakan yang diambil oleh seorang Notaris/PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, harus berdasarkan pertimbangan bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah, juga sebagai penasehat hukum.⁸⁵ Terhadap konflik-konflik yang mungkin timbul karena seperti telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pemberian kuasa mutlak dilakukan oleh pihak penjual (Pihak Pertama) kepada pihak pembeli (Pihak Kedua), yang ditujukan untuk kepentingan penerima kuasa (pihak pembeli) sehingga kewajiban-kewajiban dari pihak pembeli selaku penerima kuasa sudah dilaksanakan. Artinya

⁸⁴ Ibid. hal. 485.

⁸⁵ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hal. 116.

pihak penjual hanya mempunyai kewajiban dan pihak pembeli hanya menunggu haknya untuk dapat dilaksanakan.

Adapun konflik yang mungkin timbul dari pemberian kuasa mutlak ini adalah:

1. Ketidak seimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak karena seperti telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa (pihak pembeli).
2. Penyalahgunaan klausul kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali, karena dengan kekuatan pemberian kuasa, walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut, dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa (pihak penjual), dan hal ini sangat merugikan pihak penjual karena tidak bisa berbuat apa-apa. Hal ini juga merupakan perbuatan melanggar hukum dari penerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

Saat menghadapi kasus-kasus yang berkaitan dengan pemberian kuasa mutlak sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah, maka sebagaimana kewenangan seorang Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN, yaitu memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, maka seorang notaris harus memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh oleh para pihak agar apa yang mereka ingin capai dapat terpenuhi dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh tersebut, yaitu :

1. Menyarankan agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utang yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertipikat diperoleh, maka keduanya diminta untuk datang menghadap kepada Notaris/PPAT untuk melakukan transaksi jual beli sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Agar menunggu sertipikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya (pihak penjual dan pembeli) datang menghadap ke Notaris/PPAT untuk melakukan transaksi jual beli.
3. Dengan menunggu sertipikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertipikat dalam proses permohonan hak dan sudah sampai kepada Kanwil Pertanahan), maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Disini terlihat peran Notaris/PPAT terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dari segi positif maupun negatif, karena tindakan yang diambilnya sekarang tidaklah selesai sampai disitu saja, tetapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

Sehubungan dengan tindakan yang diambil berupa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, juga harus memperhatikan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli), peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta semua syarat-syarat dan pertimbangan yang telah dijelaskan

pada uraian sebelumnya, terutama mengenai penggunaan pemberian kuasa mutlak.

Mengenai Akta Notariil tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh seorang Notaris, tentunya seorang Notaris harus menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak karena setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak selalu ada kemungkinan berpotensi konflik. Seorang Notaris harus memperhatikan syarat-syarat materil maupun formil dalam pembuatan aktanya, agar akta yang dibuatnya dapat berlaku sebagai bukti yang otentik.

Menurut Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S.H, M.H, M.M, apabila ada kliennya yang datang dengan membawa surat kuasa mutlak sebagai bukti pengalihan hak atas tanah, maka akan disarankan untuk melakukan jual beli sebagaimana yang diatur oleh Undang-undang. Pihak pemilik tanah atau ahli warisnya akan dipanggil untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Notaris tidak akan menjalankan kuasa mutlak tersebut kuasa mutlak tersebut jelas-jelas telah dilarang.⁸⁶

Sedangkan menurut Notaris BIP Suhendro, S.H, apabila mendapatkan klien yang menginginkan pembuatan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah, maka hal tersebut patut untuk dicurigai adanya itikad tidak baik. Sebagai notaris yang dalam menjalankan tugas dan jabatan harus menjelaskan kepada klien tersebut bahwa pemberian kuasa mutlak tersebut tidak dapat dijalankan, karena telah dilarang. Akan disarankan untuk dibuat perjanjian akan jual beli, yang di

⁸⁶ Wawancara dengan Notaris Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH,MH,MM. Tanggal 280May 2007

dalam perjanjian akan jual beli tersebut terdapat kuasa mutlak. Dengan perjanjian akan jual beli juga permasalahan para pihak juga dapat diakomodir.⁸⁷

Tidak jauh berbeda dengan dua pendapat notaris di atas, menurut Notaris Suyanto, S.H, jika mendapati klien yang datang dengan membawa surat kuasa mutlak, maka akan menyarankan agar membalik nama dulu sertipikat tanah tersebut. Sedangkan apabila ada kliennya yang menginginkan dibuatnya surat kuasa mutlak notariil maka tentu hal tersebut tidak akan diberikan, sebagai notaris berkewajiban juga untuk memberi penjelasan akan adanya larangan hal tersebut.

Sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris pada Pasal 15 ayat (2) huruf e, notaris mempunyai kewenangan untuk memberi penyuluhan hukum kepada kliennya sehubungan dengan pembuatan akta. Kewenangan ini juga merupakan tugas moril dari notaris untuk menjelaskan sesuatu tentang akta yang dibuat atau yang diinginkan oleh kliennya. Dalam hal kuasa mutlak notariil, notaris haruslah menjelaskan larangan penggunaan kuasa mutlak notariil tersebut kepada kliennya.

4.2.2. Perlindungan Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang Tanahnya

Dialihkan dengan Kuasa Mutlak.

Kuasa mutlak merupakan kuasa yang diberikan bagi kepentingan penerima kuasa, sehingga yang menjadi permasalahan adalah bagaimana dengan kepentingan pemberi kuasa, karena dalam praktek pemberian kuasa mutlak

⁸⁷ Wawancara dengan Notaris BIP Suhendro, SH. Tanggal 24 May 2007.

tersebut selalu dihubungkan dengan hak pembeli untuk mengambil barang atau objek dalam perjanjian.

Pemberian kuasa mutlak dilakukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Pemberian kuasa mutlak disini ditujukan untuk kepentingan penerima kuasa, sehingga dengan ini kewajiban-kewajiban dari pihak pembeli selaku penerima kuasa harus sudah dilaksanakan dan hak dari pihak penjual selaku pemberi kuasa segera dapat dipenuhi. Artinya pihak penjual sekarang hanya mempunyai kewajiban dan pihak pembeli hanya menunggu haknya dapat dilaksanakan atau terpenuhi. Namun demikian tetap harus diperhatikan khususnya mengenai tindakan apa yang boleh atau tidak boleh untuk dilakukan oleh pihak pembeli, yaitu :

- a. bahwa kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan;
- b. bahwa tindakan pemilikannya hanya kepada pembeli, tidak boleh ada substitusi kepada pihak lain.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa pihak pembeli dapat bertindak dalam dua kapasitas yaitu pertama sebagai pihak penjual berdasarkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kedua sebagai pihak pembeli sendiri, dalam hal ini tindakan pemilikan yang dimaksud adalah diberi hak substitusi untuk memindahkan/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli sendiri.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Notaris/PPAT seharusnya lebih cermat dalam menangani permasalahan yang berhubungan dengan pemberian kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah.

Perlindungan yang dapat dilakukan terhadap pemilik tanah yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa mutlak adalah :

1. Tindakan penanggulangan yang bersifat preventif

Tindakan penanggulangan yang bersifat preventif adalah tindakan penanggulangan sebelum terjadinya perbuatan pemberian kuasa mutlak yaitu antara lain :

- a. Semua proses suatu pemindahan hak, segala persyaratan formil itu dipermudah, dipercepat, mengenai biaya pemindahan hak dipermurah serta tidak dipersulit.
- b. Diberi kelengkapan-kelengkapan yang sifatnya kontrol pelaksanaan peraturan, misalnya tanah sawah tidak boleh dikuasakan karena tanah pertanian itu untuk para petani.
- c. Para pejabat itu sendiri harus jujur, mulai dari pejabat sampai pada rakyatnya, termasuk Notaris/PPAT yang diminta pertolongannya untuk membuatkan kuasa mutlak dalam pengalihan hak atas tanah.
- d. Bagi pemilik tanah, sebelum melakukan jual beli atas tanahnya, sebaiknya berkonsultasi dulu kepada ahlinya misalnya dengan Notaris mengenai tindakan yang harus dilakukannya agar tidak terjadi masalah dikemudian hari.

2. Tindakan penanggulangan yang bersifat represif

Suatu penanggulangan setelah terjadinya perbuatan pengalihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak. Hal yang perlu diperhatikan dan dilakukan adalah :

- a. Harus disalurkan melalui hukum yang telah ada, baik hukum Pidana, hukum Administrasi, maupun hukum Perdatanya secara tegas. Orang-orang yang tersangkut dalam kasus pemberian kuasa mutlak harus diberi sanksi sesuai dengan perbuatan yang dilakukan.
- b. Adanya aktivitas dari masyarakat dengan adanya laporan yang konkrit kepada instansi yang berwenang. Dengan adanya partisipasi dari masyarakat yang ditujukan kepada instansi pemerintah, tentu dapat mencegah terjadinya pengalihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak.
- c. Bagi pemilik tanah yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa mutlak, sebaiknya melaporkan hal tersebut kepada pihak yang berwenang. Apabila surat kuasa mutlak tersebut belum masuk kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehubungan dengan pembuatan sertipikat, maka sebaiknya surat kuasa yang berbentuk kuasa mutlak notariil tersebut diperbaiki dulu agar tidak mengalami proses yang lebih lama lagi dan haknya dapat dilindungi.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari pembahasan tentang larangan penggunaan kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah tersebut di atas, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Larangan penggunaan kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah pada prinsipnya memang bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak. Akan tetapi larangan tersebut bila dipandang dari sisi kepentingan umum, lebih bermanfaat atau lebih baik, walaupun bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak. Pelanggaran azas kebebasan berkontrak tidak saja mempunyai sifat negatif akan tetapi juga ada yang mengandung sifat positif, salah satunya larangan penggunaan kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah kuasa mutlak notariil yang berdiri sendiri atau yang tidak ada perjanjian pokoknya dan dalam hal pengalihan hak atas tanah.
2. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan terhadap pemilik tanah yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa mutlak adalah dapat dilakukan antara lain tindakan penanggulangan yang bersifat preventif, yaitu dapat berupa memberikan proses suatu pemindahan hak, segala persyaratan formil itu dipermudah, dipercepat, mengenai biaya pemindahan hak

dipermurah serta tidak dipersulit. Juga dengan adanya kontrol pelaksanaan peraturan, kejujuran para pejabat. Juga ada tindakan penanggulangan yang bersifat represif yaitu disalurkan atau diselesaikan dengan jalur hukum yang ada dan ada sanksi yang tegas, serta partisipasi masyarakat untuk melaporkan pada instansi yang berwenang.

5.2. Saran-saran

Sehubungan dengan larangan penggunaan kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah ini dapat diberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Pemerintah segera membentuk peraturan-peraturan yang mengatur mengenai kuasa mutlak secara lebih terperinci karena sampai sekarang mengenai kuasa mutlak itu belum ada peraturan yang mengaturnya.
2. Para notaris yang diminta untuk membuat akta kuasa mutlak, hendaknya dicegah bahkan kalau perlu menolaknya demi kepentingan umum. Hendaknya notaris-notaris menghayati dan mengamalkan isi sumpahnya sewaktu memangku jabatannya sebagai pejabat umum. Notaris juga harus benar-benar ikut berpartisipasi dalam memberantas pembuatan kuasa mutlak notariil.
3. Semua proses yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan persyaratan formilnya harus dipermudah dan dipercepat serta biaya pemindahan hak atas tanah dipermurah dan tidak dipersulit di dalam melayani kebutuhan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Cet. Ke-1, Jakarta, 1991.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Edisi Revisi Cetakan ke-10, Djambatan, Jakarta 2005.

_____, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Cetakan ke-15, Jakarta, 2002.

C. Asser, *Pedoman Untuk Pengajian Hukum Perdata, Jilid Tiga-Hukum Perikatan*, Dian Rakyat, Jakarta, 1991.

Djaja S. Meliala, *Pemberian kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Tarsito Bandung, 1982.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 1994.

Ery Agus Priyono, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian*, Program Studi Magister Kenotariatan, UNDIP, Semarang, 2003.

_____, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali, Cetakan Ke-2, Jakarta, 1991.

_____, *Mencegah Sengketa Tanah (Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjamin Tanah Secara Aman)*, CV. Rajawali, Jakarta, 1986.

Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap bentuk Surat Kuasa : Membebaskan Hak Tanggungan*, CV. Mandar Maju, Cet-1, Bandung, 1999.

I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)- Teori dan Praktek*, Megapoin, Divisi dari Kesaint Blanc, Jakarta, 2002.

J.C.H. Melis, *de Notariswet, derde druk, NV uitgevers-Maatschappij WEJ Tjenk Wilink, Zwolle, 1951.*

J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.

Komar Andasasmita, *Notaris I –Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Diterbitkan oleh Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.

_____, *Notaris II – Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Diterbitkan oleh Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.

Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1994.

Lumban Tobing, G.H.S, *Peraturan Jabatn Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.

Mochtar Kusumaatmaja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Dalam Pembangunan Nasional*, Binacipta, Bandung, 1976.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*, UNDIP, 2001.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985.

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 1999.

Soegondo Notodisoerjo, R, *Hukum Notariat di Indonesia-Suatu Penjelasan*, Cet-2, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Cet. Ke-5, Jakarta, 2001.

Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notariat-Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.

Tirtaadmidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, Djambatan, Jakarta, 1998.

Victor M Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Grosse Aka Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.

Wantjik Saleh. K, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Cet. Ke-6, Jakarta, 1990

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1973.

B. DOKUMEN PERUNDANG-UNDANGAN

Ketetapan MPR RI Nomor IX Tahun 2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Ketetapan MPR RI Nomor IV Tahun 1999 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara (G.B.H.N) Tahun 1999-2004.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

C. MAJALAH/KORAN

Harifin A. Tumpa, "*Surat Kuasa Mutlak*", Varia Peradilan Tahun XII Nomor 142, Juli 199, hal. 132

D. PENERBIT RESMI

Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, Cetakan ke-16, Jakarta, 1982.