

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENERIMA KUASA YANG AKTANYA DICABUT SEPIHAK OLEH PEMBERI KUASA

Taufiq Utomo<sup>1</sup>, Dr. Rachmad Safa'at SH, MSi.<sup>2</sup>, Hendarto Hadisuryo SH,  
M. Kn.<sup>3</sup>

Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Jl. MT. Haryono Nomor 169, Malang  
Email: taufiqutomo20@gmail.com

### **Abstract**

*Writing this paper discusses the legal issues regarding the 1814 Civil Code clauses that repeal of the power to do unilaterally. The purpose of writing this journal to assess and analyze the legal consequences of the power to sell the land deed made before a notary revoked unilaterally and to analyze and formulate a form of legal protection for the authorized person of the power to sell the land deed made before a notary revoked unilaterally. The research method used in writing this journal is a normative legal research, research carried out on an issue in terms of the law, namely Article 1814 of the Civil Code. In connection with this type of research is normative juridical, the research approach used method of approach Legislation (Statue Approach), Historical approach (Historical Approach) and approach the case (Case Approach)*

*Results from this study is that the revocation of the deed of power made before a notary can not be done unilaterally because the deed of power of attorney issued by a notary as evidence perfect and certificate authority falls within the category of agreements where the terms legitimate its agreement Article 1320 of the Civil Code already contained in certificate authority to sell the land (dubjektif and objective terms) so the deed can be canceled but can not be revoked unilaterally. Legal protection gained from this study uses the theory of preventive legal protection in the form lists the rights and obligations of the recipient and the giver of power, it is clearly written in a deed of power to sell, so that if one of the parties of denying or not acting in good faith can be sued in court.*

**Key words:** *revocation, power, unilateral*

---

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Pasca sarjana Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Angkatan 2014.

<sup>2</sup>Dosen Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang

<sup>3</sup>Dosen Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

## **Abstrak**

Penulisan jurnal ini membahas permasalahan hukum mengenai pasal 1814 KUHPerdara yang pencabutan kuasa dapat dilakukan secara sepihak. Tujuan penulisan jurnal ini untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak dan untuk menganalisis dan merumuskan bentuk perlindungan hukum bagi penerima kuasa terhadap akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian hukum *juridis normatif*, penelitian dilakukan terhadap suatu masalah yang ditinjau dari segi hukum yaitu pasal 1814 KUHPerdara. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan adalah *juridis normatif*, maka pendekatan penelitian yang digunakan Metode Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan Historis (*Historical Approach*) dan pendekatan Kasus (*Case Approach*).

Hasil dari penelitian ini adalah bahwa pencabutan akta kuasa yang dibuat dihadapan notaris tidak dapat dilakukan secara sepihak karena akta kuasa yang dibuat oleh notaris sebagai alat bukti yang sempurna dan akta kuasa tersebut masuk dalam kategori perjanjian yang mana syarat sah nya perjanjian pasal 1320 KUHPerdara sudah tertuang dalam akta kuasa menjual tanah (syarat subjektif dan objektif) jadi akta tersebut dapat dibatalkan tapi tidak dapat dicabut secara sepihak. Perlindungan hukum yang didapat dari penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum preventif yang berupa mencantumkan hak dan kewajiban bagi penerima dan pemberi kuasa, maka tertulis dengan jelas dalam suatu akta kuasa menjual, sehingga apabila salah satu pihak mengingkari atau tidak beritikad baik dapat digugat di pengadilan.

**Kata kunci:** pencabutan, kuasa, sepihak

## **Latar Belakang**

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. Dengan demikian maka apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh suatu hak, maka ia sendiri harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat di wakikan 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 sendiri melakukan perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>4</sup>

Akan tetapi meskipun dikenal dengan adanya Lembaga perwakilan, namun kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu lintas hukum adalah Lembaga Perwakilan Tidak Langsung, dimana dalam lembaga perwakilan tidak langsung ini yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena itu dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak untuk dan atas nama pihak lain. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas bahwa pada perwakilan tidak langsung mengandung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan intern antara yang diwakili dan yang mewakili. Akan tetapi Hukum yang di anut oleh negara Perancis sedikit berbeda dimana, yang pada mulanya juga dikenal dengan lembaga perwakilan tidak langsung, namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin di tinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai dikenal lembaga perwakilan baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*Lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*Maahtiging*) maupun *Volmach*, yang semuanya itu diterjemahkan dalam bahasa Indonesia dengan satu perkataan, yakni Kuasa.<sup>5</sup>

Kuasa adalah pernyataan dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. pengertian “atas nama” dimaksudkan sebagai suatu pernyataan bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat

---

<sup>4</sup> Komar Andasmita., *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm. 468.

<sup>5</sup> *Ibid.*, hlm. 469.

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 dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu.

Pemberian kuasa yang dalam bahasa Belanda disebut “*Latgiving*” merupakan suatu perjanjian/persetujuan (*overeenkomst*) dengan mana seseorang memberi kuasa/kekuasaan “*mach*” kepada orang lain yang menerimanya untuk atas nama pemberi kuasa.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) di ataur dalam buku III Bab XVI mulai dari pasal 1792-1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), sedangkan mengenai kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus, baik didalam KUHPperdata maupun di dalam perundang-undangan lainnya, tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.<sup>6</sup> Kuasa terjadi karena adanya *machtiging* yang merupakan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Dari pernyataan kehendak pemberi kuasa timbul suatu hak bagi penerima kuasa bukan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa.

Kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa bertalian dengan adanya asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti bahwa seorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, sehingga pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari pada hak atau kewenangan yang dimilikinya.

Perlu diperhatikan akan ketentuan umum, suatu kuasa bersifat privative yang berarti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak. Pasal 1792 KUHPperdata menyebutkan bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang

---

<sup>6</sup>Herlien Budiono., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 413.

memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”, dari pengertian pasal tersebut dapat dilihat unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:<sup>7</sup>

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

Dengan demikian, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320 KUHPerdara) harus dipenuhi. Dengan lahirnya perjanjian timbul pula hak dan kewajiban pada para pihak. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak, yaitu pada penerima kuasa. Pemberian kuasa pada mulanya didasarkan pada hubungan persahabatan sehingga dilakukan secara Cuma-Cuma, kecuali diperjanjikan sebaliknya (pasal 1794 KUHPerdara). Dengan diperjanjikan upah, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Jika wewenang mewakili pula pada perjanjian pemberian kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian.<sup>8</sup>

Akta kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Apabila dibuat dalam bentuk perjanjian, berarti kedua belah pihak, yakni pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa datang menghadap kepada notaris dan keduanya menandatangani akta kuasa tersebut. Pada kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak, berarti hanya pihak pemberi kuasa yang datang menghadap.<sup>9</sup> Kuasa yang merupakan tindakan sepihak terjadi karena adanya kewenangan dari pemberi kuasa dan dengan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Pada pemberian

---

<sup>7</sup>*Ibid.*, hlm. 416.

<sup>8</sup>*Ibid.*, hlm. 417.

<sup>9</sup> Herlien Budiono., *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 208.

kuasa (*lastgeving*) tidak selalu pemberi kuasa (*lastgever*) juga memberikan kewenangan mewakili kepada penerima kuasa. Apabila wewenang mewakili juga diberikan kepada penerima kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian.<sup>10</sup> Di dalam kuasa perlu adanya ketegasan apakah pihak penerima kuasa berwenang untuk menyerahkan kekuasaan (hak substitusi), baik sebagian atau seluruhnya kepada orang lain.

Oleh karena itu untuk melakukan kekuasaan pemegang kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh si pemberi kuasa. Pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan yang telah dilaksanakan oleh pemegang kuasa sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Selanjutnya pemberi kuasa berkewajiban untuk: “membayar kembali uang di muka (*Voorschotten*) dan biaya (*onkosten*), serta membayar upah jika hal ini memang telah diperjanjikan, demikian pula membayar ganti rugi dan membayar bunga atas persekot tersebut, kepada pemegang kuasa, walaupun urusannya tidak berhasil karena bukan kelalaian atau kurang kehati-hatiannya pemegang kuasa tersebut”.<sup>11</sup>

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUHPerduta. Pasal 1813 KUHPerduta menentukan "Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”

Pasal 1814 KUHPerduta menentukan "si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya."

Pasal 1816 KUHPerduta menentukan "Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut." Berdasarkan ketentuan

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 209.

<sup>11</sup> Pasal 1808 KUHPerduta.

tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.

Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan mengenyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdato tersebut. Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdato disebut dengan "kuasa mutlak".

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 KUHPerdato. jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila:<sup>12</sup>

- 1) Pemberi kuasa meninggal dunia;
- 2) Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
- 3) Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama;

Didalam istilah "semua" itu terkandung suatu asas yang dikenal asas kebebasan berkontrak. Dengan istilah "secara sah" pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Yang dimaksud dengan secara sah di sini ialah bahwa pembuatan perjanjian (pasal 1320 KUHPerdato) harus diikuti. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai

---

<sup>12</sup>Alwesius., "Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual". <http://blogspot.co.id/2011>. diakses 23-juni-2016.

kekuatan atau mengikat pihak-pihak sebagai undang-undang. Disini tersimpul ada satu asas lagi di dalam ayat satu yaitu asas kepastian hukum.

Kadang-kadang di dalam pembuatan perjanjian undang-undang mengharuskan pihak-pihak terikat kepada ketentuan-ketentuan tentang bentuk dari dari perjanjian, misalnya harus dengan akta otentik.

Akibat dari apa yang diuraikan pada ayat satu (1) melahirkan apa yang tersebut pada ayat dua (2), yaitu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali dengan sepakat antara keduanya.<sup>13</sup>

Dalam hal pencabutan kuasa yang dilakukan secara sepihak (pasal 1814 KUHPdt) dilihat dari contoh kasusputusan pengadilan nomor: 186/Pdt.G/2012/PN.Ska, pemberi kuasa bernama Raden Ayu Suharni dkk dan penerima kuasa bernama Muhammad Jaril. Bahwa Muhammad Jaril beritikad baik untuk membeli tanah waris milik Raden Ayu Suharni maka Muhammad Jaril memberikan uang tunggu sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sudah diserahkan para ahli waris untuk operasional pengurusan kelengkapan surat-surat yang menjadi kewajiban ahli waris, sebagai tanda ikatan antara Muhammad Jaril dan Raden Ayu Suharni dkk telah setuju dan bersepakat mengadakan jual beli atas tanah perceel maka Muhammad Jaril di beri Akta Kuasa No 4 tertanggal 03 maret 2006 yang di buat dihadapan Notaris di Surakarta, dalam akta kuasa tersebut pada pokoknya Muhammad Jaril diberi kewenangan melakukan semua tindakan pengurusan dan penyelesaian tanah dan atas pemberian kuasa tersebut, seiring berjalannya waktu tanpa alasan yang jelas serta dibenarkan menurut hukum Akta Kuasa No 4 tertanggal 03 maret 2006 secara sepihak Raden Ayu Suharni dkk pada tanggal 04 desember 2009 telah mencabut kuasa dengan Akta Pencabutan Kuasa No 14 tertanggal 04 desember 2009 yang dibuat dihadapa Notaris di Surakarta. Pencabutan kuasa secara sepihak yang dilakukan oleh Raden Ayu Suharni dkk adalah berdasarkan ketentuan hukum berlaku akan tetapi putusan pengadilan memutuskan Akta Pembatalan Kuasa tersebut tidak sah.

---

<sup>13</sup>Mariam Darus Badruzaman., Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 108.

Pada saat pemberi kuasa memberikan kuasanya kepada penerima kuasa disitu berpindah wewenang dari pemberi kuasa ke penerima kuasa untuk menjalankan kewajiban yang pemberi kuasa berikan kepada penerima kuasa. Setelah penerima kuasa menjalankan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa dan juga telah mengeluarkan biaya, waktu dan tenaga guna kepentingan kewajiban yang pemberi kuasa berikan, akan tetapi kewajiban penerima kuasa yang sudah melampaui batas perjanjian maka kuasa tersebut sudah dibatalkan secara sepihak oleh pemberi kuasa.

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas, maka dapat ditarik beberapa permasalahan yaitu :

1. Bagaimana akibat hukum akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi penerima kuasa terhadap akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak?

### **Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum *yuridis normatif*, penelitian dilakukan terhadap suatu masalah yang ditinjau dari segi hukum yaitu pasal 1814 KUHPerduta. Sehubungan dengan jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, maka pendekatan penelitian yang digunakan Metode Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*), pendekatan Historis (*Historical Approach*) dan pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Ketiga metode pendekatan penelitian tersebut digunakan untuk mengkaji masalah akibat hukum akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak dan bentuk perlindungan hukum bagi penerima kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak. Jenis dan bahan hukum dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sedangkan teknik analisa bahan hukum penelitian ini yaitu; 1. Menganalisis bahan hukum dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan yaitu dengan

mengklasifikasi bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan dan selanjutnya bahan hukum tersebut disusun agar lebih mudah mempelajarinya.

2. Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif. Analisis dalam penelitian ini dilaksanakan dengan cara mengolah bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan secara sistematis dan terinci dengan tujuan untuk menghasilkan suatu kesimpulan yang pada akhirnya dapat menjawab rumusan masalah penelitian diatas.

Penelitian ini menggunakan Penafsiran Sistematis, penafsiran sistematis adalah suatu penafsiran yang menghubungkan pasal satu dengan pasal yang lain dalam suatu perundang-undangan yang bersangkutan atau pada perundang-undangan hukum lainnya, atau membaca penjelasan perundang-undangan, sehingga kita mengerti apa yang dimaksud dan tujuan adanya pasal dalam undan-undang tersebut.

## **Pembahasan**

### **A. Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris Yang Dibatalkan Secara Sepihak**

Akta ialah tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Dengan demikian, maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bentuk tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Syarat tulisan itu dapat dilihat pada pasal 1874 KUH Perdata atau pasal 1 Ordonansi Tahun 1867 Nomor 29 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau dipersamakan dengan mereka<sup>14</sup>.

Dari pengertian menurut Undang-Undang Jabatan Notaris No 2 Tahun 2014 dapat ditarik kesimpulan bahwa yang berhak membuat akta otentik selain pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang adalah notaris. Notaris

---

<sup>14</sup> Daeng, H.R.,Naja, *Tehnik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*, (Yogyakarta: Pustaka Yusticia, 2012), hlm. 10.

adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 UUJN. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris.<sup>15</sup>

Di dalam dunia hukum khususnya kenotariatan bahwa perbedaan yang substansial mengenai *lastgeving* dan *machtiging*. *Lastgeving* merupakan tindakan hukum berganda yang berupa perjanjian, sedangkan *machtiging* adalah tindakan hukum sepihak. *Lastgeving* atau pemberian kuasa diatur dalam KUHPerdara pasal 1792 sampai dengan 1819. *Lastgeving* adalah perjanjian pemberian kuasa dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas nama pemberi menyelenggarakan suatu urusan pasal 1792 KUHPerdara “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

*Lastgeving* dan *machtiging* adalah sumber dari *volmacht* (kuasa mewakili).<sup>16</sup> Pemberian kuasa atau *lastgeving* adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan<sup>17</sup>. Kuasa atau *Volmacht* tidak diatur, baik secara khusus dalam KUHPerdara maupun dalam ketentuan undang-undang lainnya. Tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa (*lastgeving*). Kuasa (*Volmacht*) merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu (HR 24 Juni 1938, 337). Dengan demikian, berarti

---

<sup>15</sup> Habib Adjie., *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Rafika Aditama, 2011), hlm. 40.

<sup>16</sup> Hartono Soerjopratiknjo., *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1982), hlm. 35.

<sup>17</sup> Pasal 1792 sampai 1919 KUHPerdara.

bahwa suatu kuasa itu timbulnya dan berakhirnya dapat terjadi karena perbuatan hukum dari satu pihak saja. Suatu *machtiging* adalah suatu tindakan hukum yang sifatnya memberi persetujuan ataupun wewenang kepada seseorang untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu tanpa adanya tindakan perwakilan (pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, sedangkan kuasa dan *machtiging* adalah tindakan hukum sepihak).<sup>18</sup>

Di dalam pembuatan akta perjanjian pemberian kuasa yang dibuat secara notaril, maka pihak pemberi dan penerima kuasa harus hadir di hadapan notaris. Oleh karena *lastgeving* merupakan perjanjian, maka pencabutannya harus didasarkan pada kesepakatan dua belah pihak. Notaris tidak dapat membatalkan akta perjanjian pemberian kuasa semata-mata berdasarkan kehendak pemberi kuasa, namun juga harus didasarkan pada persetujuan penerima kuasa. Dalam hal *lastgeving* disubstitusikan, maka penerima substitusi bertanggungjawab secara langsung kepada pemberi kuasa. Adapun dalam pembuatan akta kuasa yang dilakukan sepihak oleh pemberi kuasa saja maka pencabutannya pun secara sepihak karena hal tersebut bersifat *machtiging*.

Dalam pasal 1792 KUHPerdara terdapat unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah:<sup>19</sup>

1. Persetujuan
2. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan
3. Penerima kuasa menyelenggarakan atas nama pemberi kuasa

Unsur pertama dari pemberian kuasa adalah persetujuan atau perjanjian. Dengan demikian, untuk pemberian kuasa pertama-tama harus dipenuhi unsur dari suatu perjanjian. Maksudnya adalah untuk mengetahui apakah berhadapan dengan suatu perjanjian ataukah dengan tindakan hukum sepihak. Adapun unsur dari perjanjian adalah adanya kata sepakat yang tercapai diantara kedua belah pihak atau lebih, tercapainya kata sepakat tersebut bergantung pada para pihak, kemauan para pihak untuk timbulnya akibat hukum, akibat hukum tersebut adalah untuk kepentingan

---

<sup>18</sup>Herlien Budiono., *Op. cit*, hlm 53.

<sup>19</sup>Herlien Budiono., *Op. cit*, hlm 54.

salah satu pihak atas beban pihak yang lain atau timbal balik, tercapainya kata sepakat juga dengan mengindahkan persyaratan (bentuk perjanjian) perundang-undangan.<sup>20</sup> Setelah mengetahui bahwa memang berhadapan dengan suatu perjanjian, agar perjanjian tersebut sah harus pula dipenuhi syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu: “untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. suatu hal tertentu.
4. suatu sebab yang halal.

Unsur kedua dari pemberian kuasa, yaitu memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan adalah sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas.<sup>21</sup> Dari unsur kedua ini lahirlah suatu perjanjian yang mana seperti tercantum dalam pasal 1313 KUHPerdara : “satu perjanjian adalah satu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Unsur ketiga di mana penerima kuasa melakukan tindakan hukum tersebut untuk dan atas nama pemberi kuasa, yang membawa akibat bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah tindakan hukum dari pemberi kuasa.<sup>22</sup> Dari unsur ketiga ini timbullah akibat dari persetujuan kedua belah pihak maka dapat dikatakan timbul akibat perjanjian dari kedua belah pihak yang sepakat akan perjanjian itu sebagaimana tercantum dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Syarat-syarat perjanjian lisan atau tulisan berbeda pentingnya dan dapat diklasifikasikan menjadi *syarat pokok (condition)*, dan *syarat*

---

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup>*Ibid.*

<sup>22</sup>*Ibid.* hlm. 55.

*pelengkap (warranty)*. Syarat pokok (*condition*) adalah syarat yang penting, yang merupakan syarat vital bagi setiap perjanjian, sehingga tidak adanya ketaatan akan mempengaruhi tujuan utama perjanjian itu. Pelanggaran terhadap syarat vital ini akan memberikan kepada pihak yang dirugikan hak untuk membatalkan atau melepaskan perjanjian itu. Secara alternative, pihak yang dirugikan itu jika menginginkan dapat meneruskan perjanjian itu tetapi memperoleh penggantian bagi kerugian yang telah dideritanya. Syarat pelengkap (*warranty*) adalah syarat yang kurang penting tidak adanya ketaatan terhadap syarat ini akan menyebabkan kerugian, tetapi tidak mempengaruhi tujuan utama perjanjian itu. Pelanggaran syarat pelengkap ini hanya akan memberikan kepada pihak yang dirugikan itu hak untuk menggugat pembayaran ganti rugi bukan membatalkan atau melepaskan perjanjian.<sup>23</sup>

Penyusunan suatu kontrak harus dimulai mendasari dengan pemikiran-pemikiran sebagai berikut:<sup>24</sup>

- a. *Predictable*, dalam perancangan dan analisa kontrak seorang daftar harus dapat meramalkan atau melakukan prediksi mengenai kemungkinan-kemungkinan apa yang terjadi yang ada kalanya dengan kontrak yang disusun.
- b. *Provider*, yaitu siap-siap terhadap kemungkinan yang akan terjadi.
- c. *Protect of law*, perlindungan hukum terhadap yang telah dirancang dan dianalisa sehingga dapat melindungi klien atau pelaku bisnis dari kemungkinan terburuh dalam menjalankan bisnis.

Pada umumnya asas hukum tidak dituangkan dalam bentuk yang konkrit, misalnya asas konsensualitas dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu sepakat mereka untuk mengikatkan diri. Untuk menemukan asas hukum dicarilah sifat-sifat umum dalam kaedah

---

<sup>23</sup> Abdul Kadir., *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 139.

<sup>24</sup>Teori ini dikembangkan oleh *Scoott J. Burham, Drafting Contract*, (The Minchie Company Montana, 1992), Hlm. 2.

atau peraturan yang konkrit.<sup>25</sup> Pendekatan terhadap asas kebebasan berkontrak sebagai kebebasan manusia yang fundamental. Kontrak adalah metode dimana hak-hak fundamental manusia dapat dialihkan.<sup>26</sup> Menurut Munir Fuady, asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak kontrak, demikian juga untuk mengatur isi kontrak.<sup>27</sup>

Istilah *batal demi hukum (nietig)* merupakan istilah yang bisa dupergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang dan istilah *dapat dibatalkan* jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Jika syarat subjektif terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan, syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Kebatalan seperti ini disebut *Kebatalan nisbi atau relative (relatief nietigheid)*.

Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian sudah dianggap

---

<sup>25</sup> Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 1996), Hlm. 119.

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdeni, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta:Institut Bankir Indonesia, 1993), Hlm. 17.

<sup>27</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm. 12.

tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apa pun. Seperti halnya putusan hakim pada nomor : 186/Pdt.G/2012/PN.Ska yang mana tergugat berargumen bahwa pembatalan atau pencabutan kuasa yang dilakukan secara sepihak adalah sudah berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku yaitu pada pasal 1814 KUHPerdara yang berbunyi: “si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya”. Atas dalil tersebut tergugat mencabut kuasa secara sepihak yang merugikan bagi penerima kuasa.

Istilah Pembatalan bersifat aktif, meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya. Berdasarkan uraian di atas Kebatalan akta Notaris meliputi:<sup>28</sup>

1. Dapat dibatalkan
2. Batal demi hukum
3. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Pembatalan akta Notaris meliputi:<sup>29</sup>

1. Dibatalkan oleh pihak sendiri.
2. Dibuktikan dengan asas praduga sah.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak bagi mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat *subjektif* yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek

---

<sup>28</sup>*Ibid.*, hlm. 67.

<sup>29</sup>*Ibid.*

yang mengadakan atau membuat perjanjian., yang terdiri dari kata *sepakat* dan *cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum*.

Syarat sahnya perjanjian tersebut diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam Awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam Badan akta sebagai isi akta. Isi akta merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak<sup>30</sup> dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.

Unsure subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa tekanan dari intervensi dari pihak mana pun, tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji.

Pasa 1321 KUHPerdara menegaskan, apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain mendatangi kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun paksaan terhadap jiwa berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya dalam bentuk kekerasan yang menimbulkan suatu ketakutan.

Adanya Penipuan merupakan alasan lain untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdara, bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila ada tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan ini dilakukan baik dengan serangkaian kata-kata atau kalimat yang menyesatkan ataupun pemberian yang tidak benar oleh salah satu pihak yang berkaitan dengan substansi akta, dan salah satu pihak kemudian

---

<sup>30</sup>*Ibid.*, hlm. 68.

bergerak untuk menyetujui akta tersebut. Penipuan semacam ini harus dapat dibuktikan oleh salah satu pihak, sebagai sebuah kerugian yang nyata.

Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Dalam kaitan ini berkaitan dengan Subjek Hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut. Subjek hukum adalah penyanggah hak dan kewajiban, yang terdiri dari manusia dan badan hukum. Subjek dari suatu akta adalah pihak yang bertindak dan bertanggungjawab atas akta yang bersangkutan.<sup>31</sup>

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu peristiwa dan atau hubungan hukum. Hal tersebut dikarenakan suatu hubungan hukum melahirkan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-undang, sehingga apabila hak tidak diterima dan atau kewajiban tidak dilaksanakan, maka akan menimbulkan akibat (hukum), yakni dapat dituntut dimuka pengadilan.<sup>32</sup> Pengertian lain tentang akibat hukum ialah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum, tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.<sup>33</sup> Akibat hukum dapat berupa:<sup>34</sup>

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya sesuatu keadaan hukum.
2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum (hubungan antara dua subjek hukum atau lebih dimana hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban di pihak yang sama).
3. Sanksi dan reward (penghargaan) dalam melakukan tindakan melawan hukum.

Seperti halnya dalam penulisan penelitian ini yang menjadi fokus permasalahan adalah terkait pencabutan akta kuasa menjual tanah yang

---

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 71.

<sup>32</sup> Agus Sudaryanto., *Pengantar Ilmu Hukum*, (Malang: Stara Press, 2015)., hlm. 65.

<sup>33</sup> R. Soeroso., *Perjanjian DI Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)., hlm. 295.

<sup>34</sup> Agus Sudaryanto., *Op. Cit.* hlm. 66.

berdiri sendiri yang ditandatangani oleh kedua belah pihak ataupun secara sepihak oleh pemberi dan penerima kuasa.

Dari teori perjanjian dan konsep akibat hukum yang telah dipaparkan oleh penulis di atas, penulis berpendapat bahwa akibat hukum akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan notaris yang dicabut secara sepihak dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak apabila pemberian kuasa itu bersifat *lastgeving* artinya pemberi dan penerima kuasa membubuhkan tanda tangan di dalam akta kuasa yang di buat oleh notaris, maka kedua belah pihak apabila ingin mmbatalkan harus kedua belah pihak dan saling sepakat untuk membatalkan atau mencabut kuasa tersebut walaupun kuasa tersebut berdiri sendiri atau tanpa perjanjian pokok yang mengikat kuasa tersebut karena atas dasar pasal 1320 KUHPerdara yang unsurnya adalah syarat objektif kesepakatan kedua belah pihak yang tandatangannya dituangkan dalam akta notaris, bahwa perjanjian kuasa menjual tanah adalah kesepakatan kedua belah pihak maka harus tunduk pada persyaratan-persyaratan dan peraturan-peraturan yang mengatur tentang perjanjian terutama syarat yang harus dipenuhi demikian juga mengenai akibat hukumnya.

Pada dasarnya fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis suatu perjanjian adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.<sup>35</sup>

Dari berbagai ketentuan dalam KUHPerdara diatara yang terpenting adalah pasal 1233, 1320, 1338, dan 1339 karena memperjanjikan sesuatu dengan memenuhi persyaratana yang ditetapkan menurut ketentuan hukum positif adalah diperkenankan dan dapat dilakukan. Dan apabila kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tersebut di buat secara sepihak oleh pemberi kuasa maka kuasa tersebut bersifat *machtiging* (tindakan hukum sepihak) pencabutannya pun dapat dilakukan secara sepihak, selam salinan

---

<sup>35</sup>Salim HS.,*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014). hlm. 169.

akta kuasa menjual tanah tersebut belum diserahkan kepada penerima kuasa karena pemberi kuasa membuat kuasa tersebut atas dasar kepentingan pemberi kuasa. Pada pasal 1814 KUHPerdara menyebutkan bahwa “si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakalaa itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya”.

Kuasa mana yang dapat dicabut atau dibatalkan secara sepihak yang dibuat dihadapan notaris adalah kuasa yang berdiri sendiri yang mana pada saat pembuatan akta kuasa tersebut penandatanganan kuasa hanya dilakukan secara sepihak dalam arti kuasa tersebut untuk kepentingan pemberi kuasa bukan untuk kepentingan penerima kuasa (pengalihan hak) yang mana salinan akta tersebut belum di berikan kepada penerima kuasa atau selama penerima kuasa belum menerima salinan akta tersebut.

Penggunaan kuasa mutlak dalam hal pemberian kuasa untuk peralihan hak atas tanah sudah dilarang penggunaannya sebagaimana tercantum dalam: Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah jo. pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa kuasa menjual adalah suatu kuasa yang bersifat *Lastgeving* maka akibat hukum suatu akta yang dibuat dihadapan notaris apabila di batalkan secara sepihak tidak bisa (dapat dibatalkan) artinya harus secara kedua belah pihak datang ke notaris untuk membuatkan akta pembatalan atau pencabutan.

### **B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Penerima Kuasa Terhadap Akta Kuasa Menjual Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris Yang Dicabut Secara Sepihak**

Sebagaimana yang telah dijelaskan di awal penulisan penelitian ini bahwa pemberian kuasa adalah perjanjian dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, dan yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan. Telah diketahui pula bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang mana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dan kuasa menjual tanah adalah kuasa khusus dan kuasa yang berkaitan dengan penelitian ini adalah akta kuasa menjual tanah yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu notaris yang menurut pasal 15 ayat (1) Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (UUJN) bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perjanjian, yang didalamnya termasuk juga perjanjian kuasa menjual tanah. Dengan dibuatnya akta perjanjian kuasa menjual tanah di hadapan notaris maka akta kuasa menjual tanah tersebut adalah akta otentik, sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1868 KUHPerdara yaitu: suatu akta otentik ialah “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akte dibuatnya”.

Pada pasal 1338 KUHPerdara juga menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang bertujuan mencegah perbuatan yang tidak patut dan yang bertentangan dengan hukum. Dalam pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara Prof. R. Subekti, S.H., menyatakan bahwa diberlakukan untuk semua macam barang, hingga terhadap barang tidak bergerak perlu dicantumkan suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu perjanjian dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik.<sup>36</sup>

Pasal 1792 KUHPerdara menyatakan bahwa “pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. dan melihat pada pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Berawal dari pernyataan kedua pasal tersebutlah maka pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dan perjanjian harus mengacu pada hukum perjanjian. Dalam pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “semua

---

<sup>36</sup>Djaja S. Meliala., *Masalah Itikad Baik Dalam KUHPerdara*, (Bandung: Binacipta, 1987)., Hlm. 9.

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik selain dengan kesepakatan kedua belah pihak". Maka jelas kalau undang-undang memperbolehkan semua orang untuk membuat perjanjian seperti yang dikehendaki, dan perjanjian itu akan mengikat seperti undang-undang. Sehingga apabila perjanjian kuasa menjual tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian maka akta kuasa menjual tersebut sah menurut hukum.

Seperti yang dinyatakan dalam pasal 1338 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian agar dapat berlaku sebagai undang-undang maka harus dibuat secara sah. Untuk dapat dikatakan sah maka harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, syarat sahnya perjanjian tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. suatu hal tertentu
4. suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian tersebut diatas bersifat kumulatif, yang mana seluruh persyaratan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara harus terpenuhi agar perjanjian tersebut menjadi sah. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut dapat diganggu gugat yaitu batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Makna yang tertuang dalam pasal 1807 KUHPerdara bahwa penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari perjanjian kuasa menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batasan-batasan yang telah ditentukan. Sehingga penerima kuasa dalam menjalankan kewajibannya yang telah sesuai dan dibatasi dengan adanya perjanjian kuasa menjual, akan tetapi dengan hak penerima kuasa biasanya tidak dicantumkan dalam akta kuasa menjual itu sehingga apabila akta dicabut secara sepihak oleh pemberi kuasa dapat merugikan penerima kuasa, walaupun penerima kuasa sepakat akan perjanjian kuasa yang mereka buat.

Didalam dunia kenotariatan pembuatan akta otentik tentang kuasa menjual tanah, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa harus hadir menghadap pejabat umum yang berwenang yaitu notaris dan menandatangani perjanjian apabila kedua belah pihak setuju akan kuasa menjual tersebut, kuasa ini bisa juga dilakukan secara sepihak yang artinya hanya pemberi kuasa yang membubuhkan tandatangan pada minuta akta. Berdasarkan pada penjelasan-penjelasan bahwa *Lastgeving* atau pemberian kuasa adalah sebuah perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka pencabutannya atau pembatalannya harus kesepakatan kedua belah pihak, kalupun kedua belah pihak ada yang tidak sepakat atau tidak mengetahui pencabutan tersebut karna beralasan dengan pasal 1814 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pemberi kuasa dapat mencabut kuasanya secara sepihak mana kala dikehendakinya, maka penerima kuasa dapat menggugat pemberi kuasa karena hak penerima kuasa belum terpenuhi sedangkan kewajiban penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa sudah terpenuhi.

Dalam mengkaji dan menganalisa penelitian yang penulis lakukan adalah menggunakan teori perlindungan preventif. Teori hukum ini bertujuan untuk memberikan rasa aman bagi pihak yang dirugikan yaitu penerima kuasa. Dalam teori perlindungan hukum ada dua macam perlindungan hukum yaitu perlindungan preventif dan represif. Preventif artinya perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum putusan itu terjadi, sedangkan represif artinya perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi.

Akta kuasa menjual tanah yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa bila di analisis berdasarkan teori kepastian hukum maka itu artinya perjanjian dalam penelitian ini tidak hanya mengikat pada hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya tapi juga kepatutan, kebiasaan. Seperti halnya pasal 1339 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian kuasa menjual yang dilakukan kedua belah pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga ada kepastian hukum untuk

menjamin kelangsungan dan keseimbangan dalam hubungan antar para pihak.

Masih berhubungan dengan pemberian kuasa, bahwa pemberian kuasa bersifat privatif yang artinya dengan adanya kuasa tidak berarti bahwa pemberi kuasa tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya kepada penerima kuasa, karena pemberian kuasa bukan merupakan peralihan hak. Yang mana akta kuasa menjual tanah tersebut dibuat dihadapan notaris yang berwenang dalam membuat akta otentik, sehingga dalam hal ini tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang terkait yaitu sebagaimana dalam pasal 15 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

kemudian pasal 16 ayat (1) huruf a menyatakan bahwa :

Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib:

bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Yang seharusnya dan sepatutnya notaris berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sehingga akta yang dibuat dihadapan notaris selain mempunyai kekuatan pembuktian juga dapat memberikan perlindungan hukum bagi mereka yang terkait dalam akta tersebut, yang mana dalam suatu perjanjian terciptalah hubungan yang saling menguntungkan satu sama lain, tidak ada pihak manapun yang dirugikan dalam perjanjian yang mereka buat.

Namun pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang bertujuan menjual tanah yang tanpa diikuti dengan perjanjian ataupun hak penerima kuasa tidak ditulis didalam akta tersebut

kurang memberikan perlindungan terhadap penerima kuasa. Selama akta kuasa menjual tanah sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan asas perjanjian boleh saja akta kuasa menjual tersebut dibuat. Pada penjelasan sebelumnya bahwa akta kuasa yang berdiri dengan perjanjian pokok sudah jelas tidak dapat dibatalkan secara sepihak karena mereka sepakat akan hal yang diperjanjikan, sedangkan akta menjual tanah dalam penelitian ini adalah akta kuasa menjual yang berdiri sendiri yang mana mereka yang menghadap kepada notaris sudah bersepakat terkait apa yang diperjanjikan, padahal pemberi kuasa dapat menarik kuasanya secara sepihak, seperti yang tercantum pada pasal 1814 KUHPerdara menyatakan bahwa:

“si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.”

bila dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara yang mana syarat subjektif dalam perjanjian kuasa ini sudah terpenuhi sehingga akta kuasa ini dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak seperti yang telah dipaparkan dalam jawaban rumusan masalah pertama.

Berkaitan dengan pembahasan pada penelitian ini adalah mencari bentuk perlindungan hukum terhadap penerima kuasa menjual tanah yang aktanya dibuat dihadapan notaris yang dicabut sepihak oleh pemberi kuasa. Sebagaimana telah diterangkan dan dijelaskan diatas bahwa akta kuasa yang dibuat oleh notaris adalah akta otentik yang juga merupakan perjanjian yang mana memenuhi syarat subjek yang ditulis jelas dalam komparasi akta kuasa tersebut yaitu para pihak yang menghadap kepada notaris. Menurut peneliti, sebaiknya untuk memberikan perlindungan hukum kepada penerima kuasa mengenai kuasa yang berdiri sendiri sebaiknya hak penerima kuasa juga dicantumkan didalam akta tersebut, karena selama ini hanya kewajiban penerima kuasa saja yang dicantumkan dalam perjanjian kuasa menjual. Hal ini sebagai prinsip kehati-hatian dan agar akta notaris yang dibuat selain mempunyai kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, juga kiranya dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak khususnya penerima kuasa.

Dicantumkan hak penerima kuasa dan juga pasti kewajiban apa saja yang harus dilakukan oleh penerima kuasa menjual tersebut, untuk memberikan kepastian perlindungan hukum kepada penerima kuasa dari kemungkinan kuasa tersebut dicabut secara sepihak maka penerima kuasa dapat menggugat pemberi kuasa sebagaimana yang tertuang pada akta otentik (akta perjanjian kuasa menjual).

### **Simpulan**

1. Bahwa kuasa menjual adalah suatu kuasa yang bersifat *Lastgeving* maka akibat hukum suatu akta yang dibuat dihadapan notaris apabila di batalkan secara sepihak tidak sah dan hanya (dapat dibatalkan) artinya harus secara kedua belah pihak datang ke notaris untuk membuat akta pembatalan atau pencabutan, dan apabila salah satu pihak tidak menghendaki itu maka harus mengajukan gugatan ke pengadilan dan untuk selanjutnya hakim yang akan menentukan di muka persidangan atau yang biasa kita sebut putusan pengadilan.
2. Perlindungan hukum kepada penerima kuasa mengenai kuasa yang berdiri sendiri harus adanya jaminan agar apabila kuasa itu dicabut secara sepihak tidak merugikan bagi penerima kuasa kemudian hak penerima kuasa juga dicantumkan didalam akta tersebut, karena selama ini hanya kewajiban penerima kuasa saja yang dicantumkan dalam perjanjian kuasa menjual. Hal ini sebagai prinsip kehati-hatian dan agar akta notaris yang dibuat selain mempunyai kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya, juga kiranya dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak khususnya penerima kuasa.

Dicantumkan hak penerima kuasa dan juga pasti kewajiban apa saja yang harus dilakukan oleh penerima kuasa menjual tersebut, untuk memberikan kepastian perlindungan hukum kepada penerima kuasa dari kemungkinan kuasa tersebut dicabut secara sepihak maka penerima kuasa dapat menggugat pemberi kuasa sebagaimana yang tertuang pada akta otentik (akta perjanjian kuasa menjual).



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Kadir. Abdul, *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 1980.
- Sudaryanto. Agus, *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang: Stara Press, 2015.
- Sidharta. Arief, *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 1996
- Daeng. H.R.,Naja, *Tehnik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*. Yogyakarta: Pustaka Yusticia, 2012.
- S. Meliala Djaja, *Masalah Itikad Baik Dalam KUHPerduta*. Bandung: Binacipta, 1987.
- Soerjopratiknjo. Hartono, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*. Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1982.
- Adjie. Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Rafika Aditama, 2011.
- Budiono. Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Budiono. Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012.
- Andasasmita. Komar, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*. Bandung; Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.
- Badruzaman. Mariam Darus, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1983.
- Fuady. Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Soeroso. R, *Perjanjian DI Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Salim. HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Sjahdeni. Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta:Institut Bankir Indonesia, 1993.

Burham. Scoott J, *Drafting Contract*. The Minchie Company Montana, 1992.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang  
Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

**Naskah Internet**

Alwesius. “*Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual*”.  
<http://blogspot.co.id/2011>. diakses 23-juni-2016.