

EKSISTENSI SURAT KUASA TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH DITINJAU DARI KUHPERDATA¹

Oleh : Steviyanti Veronica Mongdong²

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah di Indonesia dan bagaimana eksistensi surat kuasa terhadap peralihan hak atas tanah ditinjau dari KUHPERDATA. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Proses peralihan hak atas tanah di Indonesia dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat dan keadaan subyek atau obyek hak. Namun demikian syarat utama harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis *formil* yang berupa sertifikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. 2. Sesuai dengan Pasal 1793 KUHPERDATA yang mengatakan bahwa, kuasa dapat diberikan dalam suatu akta umum, tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan, serta penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam. Dalam hal pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, dan secara umum yaitu mengenai segala kepentingan si pemberi kuasa. Tidak semua tindakan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya. Namun untuk memindah-tangankan benda-benda atau untuk hipotik atas benda-benda itu, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian

kuasa dengan kata-kata yang tegas sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1796 KUHPERDATA.

Kata kunci: Eksistensi Surat Kuasa, Peralihan Hak Atas Tanah, KUHPERDATA.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³ Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum.

Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1793 KUHPERDATA (*Burgelijk Wetboek*) yang substansinya mengatakan bahwa: Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan. Dari ketentuan ini, dapat kita lihat bahwa pemberian kuasa itu adalah bebas dari suatu bentuk-cara (formalitas) tertentu; dengan perkataan lain, ia adalah suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan si penerima kuasa.⁴ Dapat dikatakan pula bahwa setiap orang dapat dengan bebas melakukan suatu perjanjian yang mereka inginkan, begitu juga dengan pemberi kuasa dapat secara bebas memberi kuasa

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Diva A.E. Rombot, S.H., M.H; Laurens L.S. Hermanus, S.H.,M.H; Dr. Ralfie Pinasang, S.H., M.H

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 120711334

³ Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁴ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan kesepuluh, Bandung, Hal. 141.

kepada orang lain yang dipercayainya untuk melakukan urusan atas namanya.

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 KUHPerduta yang berbunyi, pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa seseorang dapat mempercayakan orang lain untuk menyelesaikan urusan atas namanya sesuai dengan hal-hal apa yang ada dalam kuasa tersebut. Untuk itu dapat diperhatikan bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi batas kepengurusan saja, dan hal ini ditegaskan dalam Pasal 1797 KUHPerduta yang menyatakan bahwa si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya. Dapat dikatakan pula bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa atau pemilik. Namun jika melihat dalam prakteknya saat ini, si penerima kuasa masih saja melakukan suatu perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa. Disini dapat dilihat bahwa pengaturan mengenai kedudukan surat kuasa ini belumlah jelas dan tegas.

Dari permasalahan diatas, maka penulis dengan segala keterbatasan mengangkat judul eksistensi surat kuasa terhadap peralihan hak atas tanah ditinjau dari KUHPerduta.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana eksistensi surat kuasa terhadap peralihan hak atas tanah ditinjau dari KUHPerduta?

C. Metode Penulisan

Oleh karena ruang lingkup pada penelitian ini adalah pada disiplin Ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari penelitian hukum kepustakaan yakni dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang dinamakan penelitian hukum normatif.

PEMBAHASAN

A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa proses yang dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Istilah jual beli tanah adalah untuk keperluan praktis, tetapi sebenarnya yang diperjualbelikan atau yang menjadi objek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya, yaitu dengan tujuan agar pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut. Seperti yang kita ketahui bahwa jual beli tanah tidak diatur secara tegas dan terperinci dalam sebuah undang-undang atau mengatur secara khusus tentang pelaksanaan jual beli. Untuk itu dalam memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 5, yaitu: Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Jual beli tanah yang dimaksud dalam Hukum Adat tentunya Hukum Adat yang telah dihilangkan cacat-cacatnya atau telah disempurnakan.⁵ Jadi, dapat dikatakan pengertian jual beli tanah menurut Hukum Agraria atau Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.

2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Warisan

Perolehan hak atas tanah dapat juga melalui pewarisan, yang dalam hal ini dari pemilik kepada ahli waris. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan

⁵ *Ibid*, Hal. 75.

perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.⁶ Dalam artian bahwa pewarisan hak atas tanah terjadi bukan hanya karena ketentuan undang-undang, namun juga karena ada surat wasiat yang dibuat oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain dapat terjadi karena peristiwa hukum yaitu meninggal dunianya pemegang hak atas tanah tersebut, maka disinilah peralihan haknya terjadi melalui pewarisan. Maksud pewarisan hak disini adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebagai pewaris, kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya telah meninggal dunia. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum.

Tidak semua hak atas tanah dapat diwariskan oleh pemegang haknya kepada pihak lain. Hak atas tanah yang tidak dapat diwariskan oleh pemegang haknya adalah Hak Pakai⁷ atas tanah negara yang diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu, yang dipunyai oleh Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.⁸ Untuk itu dapat dikatakan bahwa dalam melakukan suatu pewarisan harus dilihat terlebih dahulu kejelasan dari tanah yang akan diwariskan.

Adapun syarat sahnya pewarisan hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran peralihan haknya ada dua, yaitu:

a. Syarat Materil

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan dengan syarat sebagai berikut:

- 1) Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa hak Milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- 2) Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Usaha, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- 3) Kalau objek pewarisan tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia.
- 4) Kalau objek pewaris tanah tersebut berupa Hak Pakai, maka pihak yang

⁷ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 41 Ayat (1): "Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

⁸ Urip Santoso, *Op.Cit*, Hal. 401-402.

⁶ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, Hal. 101.

dapat menjadi ahli warisnya adalah perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.⁹ Hal ini dapat dikatakan bahwa tanah yang merupakan Hak Pakai dapat diwariskan asalkan sesuai dengan peraturan perundangan yang mengatur tentang pewarisannya.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran peralihan hak, maka pewarisan hak atas tanah harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris. Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak
- 2) Pencatatan Peralihan Hak
- 3) Penyerahan Sertifikat Hak

3. Penghibahan Tanah

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain tanpa penggantian apapun dan dilakukan secara sukarela. Pemberian itu terjadi pada saat pemberi hibah tersebut masih hidup. Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bagi mereka yang tunduk pada KUHPerdara, surat hibah wasiat harus dibuat dalam bentuk tertulis dari Notaris. Surat hibah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada Hukum Adat, dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta PPAT. Perolehan tanah secara hibah dan hibah wasiat selayaknya didaftarkan peralihan haknya itu di Kantor Pertanahan setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah.

Kekuatan hukum akta hibah terletak pada fungsi akta autentik itu sendiri yakni sebagai alat bukti yang sah menurut undang-undang (Pasal 1682, 1867 dan Pasal 1868 Burgelijk Wetboek yang disingkat BW)¹⁰ sehingga hal

ini merupakan akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta autentik sebagai alat pembuktian.¹¹ Dapat juga dikatakan bahwa penghibahan tanah adalah sah apabila adanya alat bukti menurut undang-undang dalam hal ini adalah tulisan-tulisan autentik atau dalam tulisan di bawah tangan.

Agar menjadi alat bukti yang sah, akta hibah harus dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang serta para pihak yang terkait di dalamnya. Selain itu dalam pembuatan akta hibah, perlu diperhatikan objek yang akan dihibahkan, karena dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 ditentukan bahwa untuk objek hibah tanah harus dibuat akta hibah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, apabila objek tersebut selain dari itu (objek hibah benda bergerak), maka ketentuan dalam BW tersebut tetap digunakan sebagai dasar pembuatan akta hibah, yakni dibuat dan ditandatangani oleh Notaris.

Dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam penghibahan, hendaknya tidak melihat satu pasal tentang hibah saja, akan tetapi perlu juga melihat pasal lain yang terkait dengan objek yang dihibahkan dalam BW dan juga peraturan perundangan lainnya, seperti Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Hukum Perkawinan. Selain itu untuk revisi KUHPerdara mendatang, penyebutan akta Notaris digantikan dengan akta autentik, baik hibah untuk benda-benda bergerak maupun tidak bergerak. Hal ini dimaksudkan agar sinkron dengan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

B. Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KUHPerdara

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan

dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu. Pasal 1867 menyatakan bahwa: Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan." Pasal 1868: "Suatu akta otentik ialah suatu yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya."

¹¹ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, Hal. 100.

⁹ *Ibid*, Hal. 402

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1682: "Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat, atas ancaman batal, dilakukan selainnya

kepada seorang yang lain, menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹² Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu kesepakatan antara seorang dengan seorang lain, untuk melakukan urusan orang yang memberikan kuasa tersebut. Dengan adanya pemberian kuasa berdasarkan perjanjian yang diperoleh seseorang, maka terjadilah hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, yang kemudian penerima kuasa tidak bertindak untuk dirinya sendiri, tetapi bertindak untuk kepentingan pemberi kuasa yang dalam hal ini terhadap peralihan hak atas tanah.

Berbicara mengenai pemberian kuasa terhadap peralihan hak atas tanah, biasanya terjadi karena pihak penjual tidak dapat hadir dalam proses pembuatan akta yang dalam hal ini akta jual beli, dikarenakan alasan-alasan tertentu. Untuk itu dalam pemberian kuasa si pemberi kuasa memberikan kuasa dalam bentuk surat kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan apa yang tercantum dalam isi surat kuasa tersebut. Dalam melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, misalnya menjual sebidang tanah, dan sebagainya. Sedangkan pemberian kuasa umum hanya memberi kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan saja, misalnya terhadap rumah si pemberi kuasa di kuasakan kepada penerima kuasa hanya dalam hal mengurus saja dan tidak boleh sekali-kali menjual rumah tersebut. Walaupun kuasa untuk mengurus sebuah toko, kekuasaannya hanya meliputi menjaga dan menjual dagangan dalam toko tersebut serta membeli stock baru, namun yang tidak boleh dilakukan adalah menjual toko tersebut.

Dalam hal pemberian kuasa, tidak semua tindakan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya. Seperti dijelaskan dalam Pasal 1796 KUHPerdara, menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Namun untuk memindah-tangankan benda-benda atau untuk hipotik atas benda-benda itu,

atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Sesuai dengan aturan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa untuk pemberian kuasa menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dengan menggunakan kata-kata yang tegas. Jadi kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

Berkaitan dengan pemberian kuasa, kuasa untuk menjual tersebut haruslah akta notariil atau akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu.¹³ atau sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Hal ini sesuai dengan Pasal 1793 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Namun pada prakteknya kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan atau akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat sulit untuk diterima karena menanggung resiko atas kebenarannya.

Menurut Pasal 1797 KUHPerdara, menyatakan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit. Dengan kata lain, si kuasa dilarang atau tidak berhak melakukan sesuatu yang diluar kuasanya dan hanya terbatas pada apa yang tertulis dalam surat kuasa tersebut. Namun jika melihat dalam prakteknya saat ini, si penerima kuasa masih saja melakukan suatu perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa. Disini dapat dilihat bahwa pengaturan mengenai kedudukan surat kuasa ini belumlah jelas dan tegas.

Akibat dari ketentuan ini ialah bahwa apa yang dilakukan oleh seorang jurukuasa dengan melampaui batas wewenangnya, adalah atas

¹² Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹³ <https://kamushukum.web.id/arti-kata/akta+notariil.html>, Diakses Jumat, 10 Maret 2017, pukul 13.11 WITA

tanggungannya sendiri. Si pemberi kuasa dapat menuntut penggantian kerugian dari si juru kuasa dan apabila pihak dengan siapa si juru kuasa itu telah mengadakan suatu perjanjian, mengetahui bahwa pihak lawannya telah melampaui batas wewenangnya, dapat dituntutnya pula pembatalan perjanjian tersebut. Tentunya dapat juga si pemberi kuasa menyetujui apa yang telah dilakukan oleh juru kuasanya dengan melampaui wewenangnya itu.¹⁴

Adapun kewajiban-kewajiban dari si kuasa, misalnya si kuasa diwajibkan selama dia belum menyelesaikan kuasanya, dia diwajibkan menanggung kerugian dan bunga jika tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal, jika tidak segera menyelesaikannya dapat timbul suatu kerugian.¹⁵ Dengan kata lain kuasa yang diberikan merupakan suatu tugas yang harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang tepat, karena jika tidak si penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya, dan dengan demikian dia dapat dituntut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kelalaiannya.

Kuasa yang diberikan oleh si pemberi kuasa juga dapat berakhir atau diakhiri oleh si pemberi kuasa, seperti karena hal tertentu. Hal ini seperti yang diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdato.¹⁶ Meskipun sebagaimana telah kita ketahui bahwa suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak,¹⁷ tetapi pemberian kuasa itu berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa atau penerima kuasa. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak.

Si kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk

mengembalikan kuasa yang di pegangnya.¹⁸ Maksud dari ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa itu kapan saja asalkan dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat Pengadilan.¹⁹ Dengan demikian, sesuai dengan pengertian-pengertian diatas dapat dikatakan bahwa, eksistensi surat kuasa tersebut hanya ada sampai batas waktu yang ditentukan dan dapat ditarik atau berakhir bila terjadinya hal-hal sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdato.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses peralihan hak atas tanah di Indonesia dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur hukum berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat dan keadaan subyek atau obyek hak. Namun demikian syarat utama harus adanya alat bukti hak atas tanah, yakni bukti kepemilikan secara tertulis *formil* yang berupa sertifikat (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun bukti pendukung (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertifikat). Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
2. Sesuai dengan Pasal 1793 KUHPerdato yang mengatakan bahwa, kuasa dapat diberikan dalam suatu akta umum, tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan, serta penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam. Dalam hal pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, dan secara umum yaitu mengenai segala kepentingan si

¹⁴ R. Subekti, *Op.Cit*, Hal. 144.

¹⁵ Pasal 1800 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1813: "Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya; pengampunannya; atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa."

¹⁷ Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁸ Pasal 1814 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹⁹ R. Subekti, *Op.Cit*, Hal. 151.

pemberi kuasa. Tidak semua tindakan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya. Namun untuk memindah-tangankan benda-benda atau untuk hipotik atas benda-benda itu, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1796 KUHPerdata.

B. Saran

1. Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah di Indonesia hendaknya pemerintah mengatur secara jelas mengenai proses peralihan untuk tanah yang terdaftar maupun yang belum terdaftar hak atas tanahnya. Serta kiranya dapat memberikan pengertian dan pengaturan yang jelas tentang peralihan hak atas tanah di Indonesia.
2. Penggunaan surat kuasa terhadap peralihan hak atas tanah harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku sekarang, yang dalam hal ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun untuk kedudukan surat kuasa tersebut terhadap peralihan belumlah diatur secara jelas dan tegas. Untuk itu diharapkan bagi pihak yang berwenang kiranya dapat mengatur kembali peraturan yang ada dengan jelas dan tegas. Harus adanya ketegasan dan kepastian dari hukum yang mengatur tentang pemberian surat kuasa, agar tidak terjadinya penyalahgunaan surat kuasa oleh pihak-pihak yang menggunakan surat kuasa.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta Selatan.

Djaja S. Meliala, 2012, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung.

Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Irawan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan (Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) Atas Tanah)*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta.

J. Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia, Surabaya.

M. Yahya Harahap, 2012, *Hukum Acara Perdata (Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Nia Kurniati, 2016, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaian Melalui Arbitrase Dalam Teori Dan Praktek*, Refika Aditama, Bandung.

Ratna Artha Windari, 2014 *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta.

R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cetakan kesepuluh, Bandung.

Salim, 2013, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Salim, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soeroso, 2013, *Contoh-Contoh Perjanjian Yang Banyak Dipergunakan Dalam Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta.

Telly Sumbu, 2016, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Sumber-sumber lain:

Fienso Suharsono, *Kamus Hukum*, Van Detta Publishing, Jonggol, 2010.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pindahan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia
Tahun 1945 (UUD RI 1945).

INTERNET

<https://kamushukum.web.id/arti-kata/akta+notariil.html>.