

**ANALISA HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KUASA YANG KADALUARSA
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan
Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn)**

TESIS

Oleh

**NURCAHAYA RUMONDANG RAJAGUKGUK
1 6 1 8 0 3 0 2 7**



PROGRAM STUDI PASCASARJANA

MAGISTER ILMU HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2018

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/1/20

Access From (repository.uma.ac.id)22/1/20

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KUASA YANG KADALUARSA**
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn)

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada
Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana
Universitas Medan Area

OLEH

NURCAHAYA RUMONDANG RAJAGUKGUK
NPM. 161803027

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2018**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/1/20

Access From (repository.uma.ac.id)22/1/20

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul : Analisis Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa yang Kadaluarsa (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn)

Nama : Nurcahaya Rumondang Rajagukguk

NPM : 161803027

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum



Dr. Isnaini., SH., M.Hum

**Ketua Program Studi
Magister Hukum**

Direktur



Dr. Manik., SH., M.Hum



Prof. Dr. Ir. Retna Astuti Kuswardani, MS

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/1/20

Telah diuji pada Tanggal 09 Juni 2018

N a m a : Nurcahaya Rumondang Rajagukguk

N P M : 161803027



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. Taufik Siregar., SH., M.Hum
Sekretaris : Anggreni A. Lubis., SH., M.Hum
Pembimbing I : Dr. Dayat Limbong., SH., M.Hum
Pembimbing II : Dr. Isnaini., SH., M.Hum
Penguji Tamu : Dr. Marlina., SH., M.Hum

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/1/20

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Medan, 09 Juni 2018

Yang menyatakan,



Nurchahaya Rumondang Rajagukguk

**ANALISA HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KUASA YANG KADALUARSA
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan
Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn)**

**NURCAHAYA RUMONDANG RAJAGUKGUK
1 6 1 8 0 3 0 2 7**

ABSTRAK

Surat Kuasa untuk perbuatan peralihan hak yang diberikan Ahli Waris sudah kadaluarsa namun masih digunakan si Penerima Kuasa yang bertindak atas nama ahli waris untuk melakukan pengalihan hak terhadap orang lain atas bidang tanah yang dasar penguasaannya adalah Tanah Grant Sultan Nomor 265 tertanggal 16 Agustus 1926. Setelah itu oleh pembeli tanah tersebut mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan setempat sehingga terbitlah sertipikat tanah atas nama orang lain (bukan ahli waris).

Untuk Mengetahui status hukum surat kuasa yang diberikan ahli waris kepada penerima surat kuasa dalam hal sejauhmana melakukan perbuatan hukum sesuai dengan kewenangan yang diatur hukum perundangan yang diberikan oleh ahli waris, dan juga untuk Mengetahui asas-asas sesuai hukum perundang-undangan terhadap suatu akta pelepasan yang didasarkan pada surat kuasa yang kadaluarsa dalam mendaftarkan hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah.

Jenis penelitian ini bersifat yuridis normative yaitu menggambarkan menelaah dan menjelaskan serta menganalisa ketentuan-ketentuan normative dikaitkan dengan isi penelitian. Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti kaidah-kaidah yang terkandung dalam objek kajian yang sedang diteliti tanpa mengenyampingkan fakta-fakta yang ada. Metode pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan yuridis normative dimana pendekatan terhadap permasalahan dilakukan dengan mengkaji dari berbagai aspek hukum. pendekatan ini digunakan dengan melihat peraturan perundang-undangan terkait dengan objek kajian penelitian.

Bahwa Pemberian Kuasa bukan merupakan suatu hal yang baru dalam Tata Hukum Indonesia, dan sejak berkembangnya dan bertambahnya kebutuhan hukumnya, seseorang memanfaatkan lembaga pemberian kuasa. Pemberian kuasa pada awalnya diberikan untuk kepentingan pemberi kuasa, bahwa kemudian diberikan justru untuk melindungi kepentingan pemegang kuasa dan juga Bahwa pemberian kuasa untuk kepentingan pemegang kuasa ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk surat kuasa. Dan berkaitan dengan Bidang Hukum Agraria, pemberian kuasa dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang berakhirnya surat kuasa.

Kata Kunci : Peralihan Hak, Tanah dan Surat Kuasa

**LEGAL ANALYSIS ON THE TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BASED ON
THE TRANQUILITY OF THE POWERFUL KNOWLEDGE
(Case Study of Medan District Court Judgment
Number: 89 / Pdt.G / 1985 / PN.Mdn)**

**NURCAHAYA RUMONDANG RAJAGUKGUK
1 6 1 8 0 3 0 2 7**

ABSTRACT

The Power of Attorney for the transfer of rights granted by the Beneficiary has expired but is still used by the Beneficiary acting on behalf of the heirs to transfer the right to another person over the land which the basis of his control is Tanah Grant Sultan Number 265 dated 16 August 1926. After that by the buyer of the land registering its right to the local Land Office so that the land certificate is issued on behalf of others (not the heirs).

To know the legal status of a power of attorney given by the heirs to the recipient of the power of attorney in the event of the extent of committing the act of law in accordance with the authority provided by the law provided by the heirs, and also to know the principles according to the law of the law against a deed of release based on an expired power of attorney in registering land rights to obtain a land title certificate.

This type of research is normative juridical that describes the review and explain and analyze the normative provisions associated with the research content. The research aimed to examine the rules contained in the object of study being studied without disregarding the facts. Approach method is a normative juridical approach where approach to the problem is done by examining from various aspects of law. this approach is used by looking at the laws and regulations relating to the object of research studies.

That the Power of Attorney is not a novelty in Indonesian Legal Procedure, and since its development and increasing legal needs, one has taken advantage of the institution of empowerment. The authorization is initially granted for the benefit of the power of attorney, that it is then given precisely to protect the interests of the holder of power and also that the granting of power to the interests of the holder of power is in practice fulfilled by the form of power of attorney. And in relation to the Field of Agrarian Law, the granting of power is limited by the laws and regulations governing the expiry of the power of attorney.

Keywords: Transfer of Rights, Land and Power of Attorney

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat, taufik dan hidayah hingga penulis dapat merampungkan penyusunan tesis dengan judul **“ANALISA HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN SURAT KUASA YANG KADALUARSA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn)**. Penelitian ini disusun dalam rangka penyusunan tesis yang menjadi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar magister hukum dari Program Pascasarjana Hukum Universitas Medan Area.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat kelemahan yang perlu diperkuat dan kekurangan yang perlu dilengkapi. Karena itu, dengan rendah hati penulis mengharapkan masukan, koreksi dan saran untuk memperkuat kelemahan dan melengkapi kekurangan tersebut.

Dengan memperhatikan dan mengikuti bimbingan, arahan dan perbaikan dari Dosen pembimbing, penulis berharap tesis ini dapat segera disajikan dalam Ujian Akhir atau Meja Hijau. Penyusunan Tesis ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan memotivasi Penulis dalam suka maupun duka. Akhir kata dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/1/20

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/1/20

kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya Tesis ini, yakni kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng. M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Dr. Marlina, SH. M.Hum selaku Ketua Prodi Magister Hukum Universitas Medan Area.
3. Staff dan Pegawai Biro Magister Hukum,.
4. Suami dan anak-anak yang tak henti-hentinya memberikan support dan doa sepanjang waktu.
5. Teman-teman satu angkatan Magister Ilmu Hukum.
6. Seluruh pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu.

Medan, Mei 2018

Penulis

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Keaslian Penelitian.....	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian.....	6
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsepsi.....	7
1. Kerangka Teori.....	7
2. Kerangka Konsepsi.....	15
G. Metode Penelitian.....	33
1. Metode Pendekatan.....	34
2. Spesifikasi Penelitian.....	35
3. Sumber Bahan Hukum	35
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	37
5. Analisa Bahan Hukum.....	38
BAB II. PENGATURAN HUKUM TENTANG SURAT KUASA PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....	39
A. Surat Kuasa Dalam KUH Perdata.....	39
B. Surat Kuasa Peralihan Hak Atas Tanah.....	56
BAB III. KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG BERDASARKAN PADA SURAT KUASA.....	67
A. Peralihan Hak Atas Tanah.....	67
B. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berdasarkan Pada Surat Kuasa.....	76
BAB IV. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS YANG TELAH BERALIH HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAHNYA BERDASARKAN SURAT KUASA YANG SUDAH KADALUARSA.....	84
A. Duduk Perkara.....	84
B. Proses Peralihan Hak Atas Tanah.....	90
C. Proses Pembatalan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Surat Kuasa Kadaluarsa.....	91
D. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Telah Beralih Hak	

Kepemilikan Atas Tanahnya Berdasarkan Surat Kuasa Yang Sudah Kadaluarsa.....	93
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	99
A. KESIMPULAN.....	99
B. SARAN.....	100

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia terutama sebagai tempat tumbuh tanaman yang dibutuhkan oleh manusia untuk menyediakan sumber bahan makanan maupun untuk tempat dibangunnya sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan manusia. Bahkan setelah manusia meninggal dunia pun sangat membutuhkan tanah sebagai tempat pemakaman. Peranan tanah dipandang sebagai multi dimensi diantaranya dimensi ekonomi, dimensi politik, dimensi sosial, dimensi pertahanan dan keamanan oleh sebab itu peranan tanah dalam kehidupan manusia sangat strategis.

Terbitnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok-Pokok Agraria (disingkat UUPA) diharapkan dapat memberi kepastian hukum, mengingat hukum agraria penjajahan bagi rakyat asli tidak menjamin kepastian hukum. Dengan hukum agraria nasional ini diharapkan memberi kesempatan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa yang sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia. Di samping itu, hukum agraria ini merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959 dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya hingga semua tanah di seluruh

wilayah kedaulatan Bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong.¹

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUPA bahwa:” Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Sebagai implementasi dari hak menguasai oleh Negara di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA bahwa hak menguasai dari Negara mempunyai wewenang :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara terhadap bumi air dan ruang angkasa digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Eddy Ruchiyat menegaskan bahwa Negara tidak perlu bertindak sebagai pemilik, namun Negara cukup bertindak sebagai penguasa untuk memimpin dan mengatur kekayaan nasional untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.² Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa hak menguasai dari Negara tersebut ditentukan macam-macam hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah) yang dapat diberikan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1983, hlm 3-4

² Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1995, hal 1

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Mengenai kewenangan dalam mendaftarkan hak dari pada bidang-bidang tanah sesuai amanat Pasal 19 ayat (1) UUPA memberi wewenang bagi pemerintah dalam hal ini diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah.³ Namun saat ini, dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia (Perpres RI) Nomor 17 tahun 2015 bahwa kewenangan dalam melaksanakan kegiatan dalam bidang keagrariaan pada periode Kabinet Kerja tahun 2014-2019 di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Perpres ini diharapkan ada sinergi antara pemberian hak melalui kegiatan pendaftaran hak dengan tata ruang sehingga mempercepat tercapainya cita-cita pembangunan.

Permasalahan pendaftaran tanah untuk mencapai kepastian hukum sangat dipengaruhi bermacam faktor diantaranya adalah alas hak yang digunakan sebagai dasar kepemilikan tanah seperti akte pelepasan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat-surat penguasaan tanah atau surat-surat lainnya sebagaimana diuraikan dalam pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikuasai/dimiliki oleh pemohon yang tidak berhak atau prosedur penerbitannya cacat prosedur. Bentuk penyalagunaan yang sering digunakan adalah pemalsuan surat tanah yang kemudian digunakan sebagai dasar untuk kepemilikan dan penguasaan tanah. Sebagaimana permasalahan pertanahan di Pengadilan Negeri Medan dengan Nomor Perkara : 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn, dimana Surat Kuasa untuk perbuatan peralihan hak yang diberikan Ahli Waris sudah kadaluarsa namun masih

³ Ilhami Bisri, *Sistem Hukum Indonesia (Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 8-9; Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

digunakan si Penerima Kuasa yang bertindak atas nama ahli waris untuk melakukan pengalihan hak terhadap orang lain atas bidang tanah yang dasar penguasaannya adalah Tanah Grant Sultan Nomor 265 tertanggal 16 Agustus 1926. Setelah itu oleh pembeli tanah tersebut mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan setempat sehingga terbitlah sertipikat tanah atas nama orang lain (bukan ahli waris). Hal tersebut berdampak terhadap hilangnya hak kepemilikan tanah dari pada ahli waris. A.P. Parlindungan⁴ juga menekankan bahwa memang tidak dapat dipungkiri bahwa sengketa kepemilikan tanah/bangunan yang selalu terjadi, orang-orang lemah selalu terkalahkan, sehingga ada orang bertahun-tahun menuntut haknya sampai kepada pengadilan tertinggi.

Untuk menelaah tentang perlindungan hukum dari pada pihak para ahli waris dan kekuatan surat kuasa yang sudah daluarsa serta kepastian hukum dari sertifikat tanah yang telah diterbitkan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tersebut dengan harapan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam proses perbuatan hukum dalam kegiatan pendaftaran tanah sehingga produk sertifikat hak atas tanah berkepastian hukum dan memberikan rasa aman kepada pemilik sertifikat tanah.

B. Perumusan Masalah

Sehubungan dengan judul penelitian yang berjudul Analisa Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Yang Kadaluarsa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn).

⁴ A.P. Parlindungan, *Hukum Agraria, Beberapa Pemikiran dan Gagasan*, USU Press, Medan, 1998, hal 9

Adapun Rumusan Permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang Surat Kuasa?
2. Bagaimana kepastian hukum terhadap Peralihan Hak atas tanah yang berdasarkan pada Surat Kuasa?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris yang telah beralih hak kepemilikan atas tanahnya berdasarkan Surat Kuasa yang sudah kadaluarsa?

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan terhadap penelitian tentang analisa hukum tentang peralihan hak atas tanah yang telah beralih haknya berdasarkan Surat Kuasa yang sudah kadaluarsa belum pernah dilakukan. Adapun penelitian masalah hak waris yang dilakukan orang lain mempunyai perbedaan dalam hal perumusan masalah sebagaimana dikemukakan di atas. Di samping itu lokasi permasalahan dan aspeknya pembahasan juga sangat berbeda, oleh sebab itu maka penelitian ini adalah asli. Sehubungan dengan itu peneliti bertanggungjawab terhadap isi penelitian yang dilakukan ini.

D. Tujuan Penelitian

Dalam suatu penelitian harus mempunyai tujuan penelitian yang jelas agar hasil yang diharapkan memberikan solusi terhadap permasalahan yang dihadapi.⁵ Sehubungan dengan permasalahan penelitian yang dikemukakan ada beberapa tujuan penelitian yang akan dibahas untuk:

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit UI Press, Jakarta, 1984, hlm 119.

- 1) Mengetahui status hukum surat kuasa yang diberikan ahli waris kepada penerima surat kuasa dalam hal sejauhmana melakukan perbuatan hukum sesuai dengan kewenangan yang diatur hukum perundangan yang diberikan oleh ahli waris;
- 2) Mengetahui asas-asas sesuai hukum perundang-undangan terhadap suatu akta pelepasan yang didasarkan pada surat kuasa yang kadaluarsa dalam mendaftarkan hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah;
- 3) Mengetahui asas-asas hukum perundang-undangan dalam upaya melindungi hak-hak ahli waris terhadap perbuatan tercela oleh penerima surat kuasa dalam melaksanakan amanat hukum yang terkandung dalam surat kuasa.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan, baik untuk kepentingan ilmu pengetahuan (teoritis) maupun kepentingan praktis dalam Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Yang Kadaluarsa. Adapun kegunaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Kegunaan Teoritik

Untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum.

- 2) Kegunaan Praktis

- a. Untuk penulis pribadi guna mengetahui dan menganalisis kebijakan formulai Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan

Surat Kuasa Yang Kadaluarsa.

- b. Hasil penelitian ini dapat dijadikan kontribusi sumbangan pemikiran bagi para pengambil kebijakan.

F. Kerangka Teori Dan Konsep

1. Kerangka Teori

a. Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”. Amanat peraturan perundangan ini merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia. Para pemegang hak-hak atas tanah yang bersangkutan berhak mendaftarkan tanahnya masing-masing dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku. Namun UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah belum secara jelas menerangkan tentang pendaftaran tanah tersebut.

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti 8 suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Sehingga dapat disimpulkan bahwa *Cadastre* adalah *record* pada bidang tanah yang menunjukkan subyek hak, letak tanah, nilai dari tanah, luas tanah dan catatan mengenai peralihan hak atas

tanah secara berkesinambungan.⁶ Kemudian melalui Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (disingkat PP) Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta, daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasarkan Pasal tersebut di atas senyatanya ada beberapa unsur yang penting dalam kegiatan pendaftaran tanah diantaranya adalah:

- 1) Ada serangkaian kegiatan yang berhubungan dengan pendaftaran tanah, dimana berkesinambungan sesuai dengan perbuatan/kebutuhan hukum;
- 2) Pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan inti (*core*) kegiatan pendaftaran tanah;
- 3) Pemberian surat tanda bukti hak (sertipikat) bagi yang mendaftarkan tanahnya adalah wujud konkrit bahwa tanahnya telah terdaftar yang proses pendaftarannya dilakukan oleh Pemerintah;
- 4) Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit mandar Maju, Bandung, 1999, hal 18-19

- 5) Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;
- 6) Peta Pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur grafis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batasfisik bidang-bidang tanah;
- 7) Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran;
- 8) Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang-perseorangan atau badan hukum ⁷

Semua unsur-unsur ini bukanlah kegiatan yang terpisah melainkan kegiatan yang saling berkaitan dalam satu rangkaian yang prosesnya merupakan satu kesatuan dengan unsur lainnya dan menghasilkan produk akhirnya berupa tanda bukti hak yang dinyatakan dengan sertifikat tanah. ⁸

Adapun tujuan pendaftaran tanah sesuai Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar,
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

⁷ Tampil Anshari Siregar, Pendaftaran Tanah, Kepastian hak, Multi Grafik, Medan, 2007, hal 26

⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005, hal 26

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah sudah diamanatkan melalui Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang ditunjukkan kepada para pemegang hak yang bersangkutan. Sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “*rechts kadaster*”, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.⁹ Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1977 meliputi:

1) Kepastian status hak yang didaftar.¹⁰

Dalam Pendaftaran Tanah akan diketahui dengan pasti status hak tanah yang terdaftar sebagai diuraikan dalam Pasal 9 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 seperti: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Hak Milik atas rumah Susun dan Tanah Wakaf.¹¹ Adapun sifat dari masing-masing hak ini berbeda, dimana sesuai Pasal 20 UUPA bahwa hak milik adalah terkuat dan terpenuhi, namun sifat ini tidak berarti hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat.¹² Hal ini hanya untuk membedakan dengan jenis hak lainnya.

2) Kepastian Subyek hak.

Melalui Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga Negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan

⁹ Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2010, hal 61

¹⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2010, hal 19

¹¹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2004, hal 93

¹² G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1992, hal 6

hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3) Kepastian Obyek hak.

Dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas tanah). Selain itu juga dapat diketahui letak administrasi dari bidang tanah seperti Jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi. Batas-batas tanah juga jelas diketahui yang meliputi sebelah utara, selatan, timur dan barat yang berbatasan.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) sistem publikasi, yaitu:

a. sistem Publikasi positif dan b. sistem Publikasi Negatif. Kedua sistem publikasi ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

a) Sistem Publikasi Positif

Menurut Effendi Perangin dalam Urip Santoso¹³ bahwa sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah, yaitu apa yang terkandung di dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti pembuktian yang mutlak. Artinya pihak ketiga bertindak atas bukti-bukti tersebut di atas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun di kemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar maka bagi pihak yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk lain. Lebih lanjut dikemukakan oleh Arie S. Hutagalung dalam Urip Santoso,¹⁴ dalam pendaftaran tanah yang menggunakan sistem publikasi positif, orang yang mendaftar sebagai pemegang hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat lagi haknya. Dalam sistem

¹³ Urip Santoso. *Op. Cit*, hal 263-264

¹⁴ Urip Santoso, *Ibid*, hal 263

ini, Negara sebagai pendaftar menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar.

Adapun kebaikan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah adalah:¹⁵

- (1). Adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak;
- (2). Pelaksana pendaftar tanah bersifat aktif dan teliti;
- (3). Mekanisme kerja dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah mudah dimengerti orang lain

Sehubungan dengan hal di atas, maka dengan adanya kepastian dari buku tanah yang bersifat mutlak maka kepastian hukum dari pemegang sertipikat juga tercipta. Keadaan ini akan menciptakan rasa aman bagi pemiliknya bahwa kepemilikan atas bidang tanahnya tidak akan digugat secara hukum oleh pihak lain. Namun sistem publikasi positif mempunyai kelemahan diantaranya:¹⁶

- 1) Pemilik tanah yang sesungguhnya akan kehilangan haknya karena tanah tersebut telah ada sertipikat atas nama pihak lain yang tidak dapat diubah lagi;
- 2) Peranan aktif pejabat memerlukan waktu dan prasarana yang mahal;
- 3) Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang pengadilan administrasi

Kepemilikan atas bidang yang telah terdaftar pada sistem positif sangat merugikan pihak pemilik tanah yang sesungguhnya memiliki tanah, oleh sebab itu peranan Instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat hak atas tanah dituntut sangat berhati-hati untuk menghindari kesalahan penetapan subyek hak.

¹⁵ Sudikno Mertokusumo dalam Urif Santoso, *Ibid*, hal 264

¹⁶ Urip Santoso, *Ibid*, hal 265

b) Sistem Publikasi Negatif

Menurut Sudikno Mertokusumo dalam Urip Santoso,¹⁷ bahwa dalam sistem publikasi negatif, sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Instansi yang berwenang merupakan tanda bukti hak atas tanah yang kuat, artinya semua keterangan yang terdapat di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian yang lain. Sebagaimana disebutkan dalam pasal 20 UUPA bahwa hak milik yang diterbitkan adalah terkuat dan terpenuh. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak ini merupakan hak mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak milik lah yang ‘ter’ (artinya: paling) kuat dan terpenuh.¹⁸

Kebaikan sistem publikasi negatif adalah sebagai berikut:¹⁹

- 1) Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
- 2) Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertipikat;
- 3) Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertipikatkan oleh pihak lain.

Sehingga dengan sistem publikasi negatif pemilik tanah yang sebenarnya diberi kesempatan untuk menggugat pemilik sertipikat atas bidang tanahnya

¹⁷ Urip Santoso, *Ibid*, hal 265

¹⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal 41

¹⁹ Urip Santoso, *Op. Cit.*, hal 267

melalui proses peradilan. Jika terbukti terjadi kesalahan penetapan subyek hak maka sertipikat atas tanah dapat dibatalkan oleh karena kesalahan subyek haksesuai Pasal 107Permenag/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 jo. Pasal 11 ayat (3) Permenag dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Selain kebaikan dari sistem publikasi negatif, Arie Hutagalung dalam Urip Santoso²⁰ mengemukakan tentang kelemahan sistem publikasi negatif tersebut diantaranya:

- 1) Tidak ada kepastian atas keabsahan sertipikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya;
- 2) Peranan pejabat pendaftaran/kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat;
- 3) Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam.

Menurut penjelasan sebagai dikemukakan Arie Hutagalung bahwa pendaftaran tanah dalam sistem negatif belum memberi rasa aman terhadap pemilik sertipikat karena setiap saat dimungkinkan untuk digugat pihak lain baik dengan niat yang baik maupun karena niat yang tidak baik. Oleh sebab itu, peranan Instansi berwenang untuk mendaftarkan hak atas tanah dalam pemeriksaan kembali tentang bukti-bukti kepemilikan tanah sangat diharapkan lebih teliti dan mempunyai kapasitas yang memadai untuk menilai alat-alat bukti yang diberikan sebagai dasar penerbitan sertipikat agar memberikan rasa aman bagi pemilik tanah yang sebenarnya.

²⁰ Urip Santoso, *Ibid*, hal 267

2. Konsepsi

a. Peralihan Hak

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan hak dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dikarenakan :

1). Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Pengalihan hak kepada ahliwaris, diatur oleh Hukum Waris pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.

Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut ketentuan Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk pendaftaran pengalihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya.

2). Pemindahan hak

Pemindahan hak berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak.

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya terjadi karena :

- a) Jual-Beli,
- b) Hibah,
- c) Pemasukan dalam perusahaan atau “inbreng” dan
- d) Hibah-wasiat atau “*legaat*”

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai atau langsung, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

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, disingkat PPAT, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT, telah dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).

Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau “riil” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat jual-beli, yaitu tunai, terang dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implisit juga membuktikan, bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang

haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahliwarisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.

Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Karena administrasi pengalihan hak atas tanah yang ada di kantor pertanahan Kota/Kabupaten mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahliwarisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui, bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.

Pengalihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat pengalihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Sehubungan dengan obyek hak atas tanah yang dipindahkan PPAT harus memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen:

- a) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, sertifikat asli hak yang bersangkutan. Dalam hal sertifikat tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar:

- (1). Surat bukti yang membuktikan hak atas tanah yang lama yang belum dikonversi atau surat keterangan Kepala Desa/ Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dengan itikad baik, dan tidak pernah ada permasalahan yang timbul sehubungan dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
- (2). Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan; dan dalam hal surat tersebut tidak dapat diserahkan maka PPAT wajib menolak membuat akta pemindahan hak atas tanah tersebut termasuk hak milik atas tanah yang akan dialihkan tersebut.

Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan tanahnya baik berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya, maka pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah, dengan syarat:

- 1) Telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.
- 2) Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
- 3) Diperkuat dengan kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- 4) Penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa.

Ketentuan ini tentunya selain mempertimbangkan bahwa hukum adat di Indonesia pada dasarnya kebanyakan tidak tertulis termasuk dalam hak

pembuktian penguasaan bidang tanah, tetapi sudah cukup dengan pengakuan oleh masyarakat atau diwakili oleh tokoh-tokoh adat setempat, juga hal ini sebagai pemberian perhatian terhadap perbedaan dalam perkembangan kondisi dan kehidupan sosial masyarakat.

Pengalihan hak milik tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan:

- 1) Pengalihan hak milik terjadi karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
- 2) Pengalihan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 3) Setiap pengalihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik pada orang asing atau orang yang berkewarganegaraan Indonesia rangkap dengan orang asing yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya dan tanah jatuh pada negara.

b. Tanah Grand Sultan Dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia

Sebelum berlakunya UUPA banyak jenis hak yang diakui di Indonesia baik hak-hak yang tunduk kepada hukum Barat maupun yang tunduk kepada hukum adat. Dengan berlakunya UUPA maka hak-hak yang terdaftar sebagai bekas hak-hak barat maupun yang diakui sebagai hak milik adat sesuai perintah hukum hak-hak atas tanah tersebut dikonversi sesuai dengan jenis hak-hak yang tersebut dalam pasal 16 ayat (1) UUPA. Konversi hak tersebut dinyatakan dalam Diktum Kedua Ketentuan-Ketentuan Konversi Pasal II ayat (1) UUPA bahwa :

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak

agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.”

Berdasarkan Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi tersebut di atas bahwa grant Sultan merupakan salah satu jenis hak yang sudah dikenal sebelum terbitnya UUPA yang kemudian dapat dikonversi menjadi hak milik sesuai Pasal 20 ayat (1) UUPA. Namun konversi hak tersebut tidak dapat dilakukan secara otomatis. Melalui Pasal 3 angka 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya bahwa: “Mengenai hak-hak yang belum didaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi tersebut baru diselenggarakan setelah pemegang haknya datang mendaftarkannya sebagai dimaksud dalam pasal 9 ayat 3.” Hal ini yang menyebabkan bahwa banyak bidang-bidang tanah yang berasal dari tanah grant Sultan belum terdaftar haknya hingga saat ini sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA.

Menurut Mahadi bahwa Grant Sultan dapat digolongkan dalam 3 kategori yakni: ²¹

1) Grant C (*Controleurgrant*)

Grant C ini merupakan tanah Sultan yang dibagikan oleh penguasa Swapraja Deli kepada orang-orang Eropah dan Tionghoa. Semula bahwa penyerahan tanah tersebut tanpa meminta pengesahan dari pemerintah wilayah

²¹ Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976, Hal 241-256

(*Gewestelijkbestuur*), namun untuk tertibnya pendaftaran haknya kemudian disahkan oleh Residen sehingga disetujui haknya menjadi hak opstal.²²

2) Grant D (*Grant Deli Maatschappij*)

Grant D merupakan tanah yang diberikan oleh Sultan kepada Perusahaan perkebunan Deli Maatschappij. Pemberian tanah tersebut melalui penandatanganan kontrak selama 99 tahun yang kemudian kontrak tersebut diganti dengan kontrak tertanggal 1 November 1874, yang terkenal dengan nama "Mabar-Delitua-Contract". Nama ini disebut demikian sebab tanah yang diserahkan kepada Deli Maskapai adalah : a. Antara Sungai deli dan Sungai Percut, dan b. Dari mabar sampai ke Deli Tua.²³

3) Grant Sultan

Tanah Grant Sultan adalah tanah yang diberikan kepada kawula Swapraja. Proses terbitnya Grant Sultan bahwa semula Grant (Akta) dikeluarkan oleh Kepala-Kepala Urung, kemudian setelah ditandatangani oleh Kepala Urung diberi Cap, selanjutnya Grant (Akta) dikirim kepada Sultan untuk diberi tanda tangan Sultan dan cap. Proses yang sama berlangsung juga di daerah Kerajaan-Kerajaan Melayu seperti Percut, Sungai Tuan, Padang dan Bedagai. Namun pada daerah yang langsung diperintah langsung oleh Sultan seperti di sekitar Medan (Kota Matsum, P. Brayan, Titipapan, Glugur, Labuhan dan daerah Medan sendiri), Grant Sultan ditandatangani oleh Sultan.²⁴

²² Mahadi, *Ibid*, hal 242

²³ Mahadi, *Ibid*, hal 251-252

²⁴ Mahadi, *Ibid*, hal 256-257

c. Pengertian Surat Kuasa

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama yang memberikan kuasa²⁵. Dalam Pasal 1793 KUHPerdara dijelaskan lebih lanjut bahwa:” Kuasa dapat diberikan dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan.”Sehubungan dengan hal tersebut bahwa dalam pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu melalui segala kepentingan pemberi kuasa.²⁶

Bilamana isi persetujuan diingkari oleh penerima kuasa dengan melakukan perbuatan hukum tidak sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak maka sesuai ketentuan perundangan Pasal 1799 KUHPerdara bahwa:

” Pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung yang dengannya penerima kuasa telah melakukan perbuatan hukum dalam kedudukannya dan pula dapat mengajukan tuntutan kepadanya untuk memenuhi persetujuan yang telah dibuat.”²⁷

Berdasarkan pasal 1799 KUHPerdara di atas secara eksplisit hak-hak pemberi kuasa dilindungi secara hukum. Jika penerima kuasa melaksanakan tugas melampaui dari kewenangan yang diberikan maka pemberi kuasa dapat

²⁵ Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal 445

²⁶ Soedharyo Soimin, *Ibid*, hal 446

²⁷ Soedharyo Soimin, *Ibid*

melakukan tindakan hukum melalui proses peradilan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

Adapun jenis-jenis surat kuasa akan dikemukakan sebagai berikut: ²⁸

1) Kuasa Umum

Pasal 1796 KUH Perdata menyatakan bahwa:

”Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

Pasal tersebut di atas memberikan batasan secara tegas tentang cakupan kuasa umum yang hanya bisa digunakan terbatas hanya pada tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan saja. Sedangkan untuk memindahtangankan barang, membuat suatu perdamaian, dan lain-lain diperlukan kata-kata yang tegas. Oleh karena itu, surat kuasa umum ini tidak dapat digunakan untuk mewakili pemberi kuasa di depan persidangan.

2) Kuasa Khusus

Pasal 1795 KUH Perdata menyatakan bahwa:”Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.”Dalam surat kuasa khusus dijelaskan secara spesifik mengenai hal-hal apa saja yang bisa dilakukan oleh si penerima kuasa. Jadi kekhususannya terletak pada disebutkan pentingnya apa saja yang bisa diwakili dalam surat kuasa khusus tersebut.

²⁸ Rahmat, *Jenis atau macam-macam dan Fungsi Surat Kuasa*,
<https://hukumacaraperdata.id/jenis-atau-macam-dan-fungsi-surat-kuasa/diaksestgl> 1 Pebruari 2018

3) Kuasa Istimewa

Kuasa istimewa adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa untuk melakukan tindakan tertentu yang sangat penting yang tidak bisa dikuasakan dengan menggunakan kuasa umum ataupun kuasa khusus. Jadi sebetulnya, tindakan tertentu tersebut hanya bisa dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri, akan tetapi karena situasi yang mendesak, maka bisa dikuasakan dengan menggunakan kuasa istimewa.

4) Kuasa Perantara

Dasar hukumnya adalah pasal 1792 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1792 bahwa kuasa ini adalah legalitas khusus bagi para agen perdagangan atau makelar atau broker atau perwakilan dagang. Dalam hal ini pemberi kuasa memberi perintah kepada pihak kedua yang berkapasitas sebagai agen untuk melakukan perbuatan hukum dengan pihak ketiga.

5) Kuasa Insidentil

Kuasa Insidentil merupakan pemberian kuasa kepada seseorang yang masih memiliki hubungan keluarga sedarah atau semenda (sampai derajat ketiga) dengan principal untuk beracara di Pengadilan setelah mendapatkan izin dari ketua Pengadilan tempat penerima kuasa akan beracara. Penerima kuasa harus bukan pengacara, tidak mendapatkan bayaran dari pemberi kuasa dan tidak menerima kuasa insidentil dalam waktu satu tahun ke belakang.

c. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal lima asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sun servanda*), asas iktikad baik, dan asas kepribadian. Ke lima asas-asas ini akan dijelaskan sebagai berikut:

1) Asas kebebasan berkontrak

Dalam Pasal 1338 ayat 1 BW menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/ pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III BW, yang hanya mengatur para pihak, sehingga para pihak dapat saja mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

2). Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan melalui Pasal 1320 ayat 1 BW. Bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak. Dengan adanya kesepakatan oleh para pihak, jelas melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut telah bersifat obligatoir yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

3) Asas *pacta sunt servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga sebagai asas kepastian hukum, berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* didasarkan pada Pasal 1338 ayat 1 BW yang menegaskan “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.”

4). Asas iktikad baik

Ketentuan tentang asas iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 BW yang menegaskan “perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. ”Asas iktikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak Kreditur dan Debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni iktikad baik nisbi dan iktikad baik mutlak. Iktikad baik nisbi adalah orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sedangkan iktikad mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Pemberian Kuasa yang dituangkan dalam bentuk Akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan maka para pihak tidak hanya terikat oleh kata-kata perjanjian melainkan juga oleh

itikad baik.²⁹ Itikad baik dalam hukum kontrak Romawi mengacu kepada 3 (tiga) bentuk perilaku dari pra pihak kontrak, yaitu:³⁰

- (1). Para pihak harus memegang teguh janji atau perkataannya;
- (2). Para pihak tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang menyesatkan salah satu pihak;
- (3). Para pihak mematuhi kewajibannya dan berperilaku sebagai orang terhormat dan jujur, walaupun kewajiban tersebut secara tegas diperjanjikan.

Sehubungan dengan hal di atas bahwa para pihak yang memberi kuasa maupun yang menerima kuasa haruslah melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Jika suatu perjanjian yang tertuang dalam akta maupun surat atau secara lisan maka perjanjian itu dapat dikesampingkan meskipun para pihak telah sepakat. Oleh sebab itu hakim wajib memeriksa dan meneliti dalam kenyataan atau *de facto* faktor-faktor yang bersifat tidak masuk akal, tidak patut atau tidak berperikemanusiaan.³¹

Asas itikad baik merupakan asas yang sangat penting dan berpengaruh dalam suatu perjanjian namun Ridwan Khairandy menyebutkan bahwa kajian itikad baik sangat abstrak, sehingga penafsirannya sering berbeda-beda satu dengan lainnya.³² Dalam Black's Law Dictionary disebutkan bahwa itikad baik (*good faith*) adalah:

²⁹ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 2000, hal 358

³⁰ Reinhard Zimmermann dan Simon Whitaker dalam Wiryo Prodjodikoro II, *Asas-Asas Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung, 2006, hal 56

³¹ Asikin Kusumah Atmadja dalam Sri Gambir Melati Hatta, *Op. Cit.*, hal 356

³² Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta, hal 130-133

A state of mind consisting in (1) honesty in belief or purpose, (2) faithfulness to one's duty or obligation, (3) observance of reasonable commercial standards of fair dealing in given trade or business, or (4) absence of intent to defraud or to seek unconscionable advantage.”³³

Terjemahan:

Sebuah pikiran terdiri dari (1) kejujuran dalam kepercayaan atau tujuan, (2) kesetiaan terhadap tugas seseorang atau kewajiban, (3) mengamati standar komersial dari perjanjian yang adil berhubungan dengan perdagangan atau urusan tertentu, atau (4) tidak ada niat untuk menipu atau mencari keuntungan yang sangat besar.

Sehubungan dengan itu dapat dikatakan bahwa itikad baik adalah suatu tugas atau kewajiban seseorang yang dilaksanakan dalam suatu urusan perdagangan atau urusan tertentu dengan kejujuran dan tidak mempunyai niat menipu atau mencari keuntungan atau laba yang tidak masuk akal. Asas itikad baik ini merupakan suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian untuk melaksanakan amanat dari pemberi kuasa untuk dilaksanakan si penerima kuasa dengan mencapai tujuan atau hasil yang diharapkan pemberi kuasa.

Dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa itikad baik tidak semata-mata dalam pikiran namun tercermin dalam perbuatan yang dikemukakan sebagai berikut.”³⁴

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

³³ Henry Campbell Balck, *Black's Law Dictionary, 8 th edition*, Penerbit Thomson West, USA, Tahun 2004, hal 713

³⁴ Soedharyo Soimin, *Op. Cit.*, hal 332

Bahwa persetujuan yang dibuat tidak saja mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang sebagaimana diuraikan dalam Pasal 1339 KUHPerdara.³⁵ Adapun persetujuan ini hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, dan tidak berlaku bagi pihak lain yang tidak masuk dalam persetujuan yang dibuat melalui akta umum, atau surat.

5.) Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seorang yang akan melakukan kontrak hanya untuk kepentingan perorangan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pasal 1315 menegaskan “pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri.” Pasal 1340 menegaskan “perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.”

Jika dibandingkan kedua pasal tersebut, maka dalam Pasal 1317 BW mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 BW untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Di samping kelima asas di atas, di dalam lokakarya Hukum perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembina Hukum Nasional, Departemen Kehakiman (17 s/d 19 Desember 1985) asas dalam hukum perjanjian terbagi atas; asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.

³⁵ Soedharyo Soimin, *Ibid*, hal 332

d. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1) Pengajuan Gugatan Perkara

Pada dasarnya setiap orang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas pelanggaran hak-haknya terhadap kepemilikan atas tanah yang terlebih dahulu mendaftarkan gugatan perkaranya secara tertulis sesuai Pasal 118 ayat (1) HIR. Pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri berdasarkan tempat tinggal tergugat atau domisili hukum yang ditunjuk dalam perjanjian. Gugatan yang diajukan secara tertulis ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri.

Pendaftaran gugatan perkara dilakukan pada kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat untuk diregister dengan diberi nomor perkara. Sebelumnya ada kewajiban penggugat untuk membayar biaya perkara, kemudian gugatan yang telah diberi nomor diserahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang selanjutnya dalam periode waktu 7 (tujuh) hari dilakukan penetapan Majelis hakim oleh Ketua Pengadilan Negeri yang selanjutnya setelah berkas diterima oleh Majelis Hakim dalam periode waktu 7 (tujuh) hari ditetapkanlah hari persidangan.

Sesuai pasal 16 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Pokok kekuasaan Kehakiman bahwa:“Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.” Pengadilan sebagai tempat untuk mencari keadilan maka terhadap perkara yang diajukan, Pengadilan tidak dapat dapat menolak. Hakim dalam memeriksa perrkara yang diajukan harus sampai pada kepada keputusan.

2) Pengajuan Alat Bukti

Dalam memeriksa perkara maka Hakim harus berdasarkan alat-alat bukti yang digunakan selama proses persidangan berlangsung. Penggunaan alat bukti dalam pemeriksaan perkara perdata didasarkan pada ketentuan Pasal 1866KUHPerdata yakni:

- a) bukti tertulis
- b) bukti saksi
- c) persangkaan
- d) pengakuan
- e) sumpah

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan. Tulisan otentik seperti Akta, maka bentuknya ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tanah bila ditandatangani oleh para pihak. Bahwa proses pembuktian terhadap alat-alat bukti seperti bukti tertulis oleh Hakim berpedoman pada ketentuan perundangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 25 ayat (1) KUHPerdata bahwa:

” Segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tertulis yang dijadikan untuk mengadili. Melalui pasal yang tercantum dalam putusan pengadilan merupakan dasar hukum yang

dibuat hakim sebagai dasar untuk memeriksa, menilai dan memberikan keputusan yang adil sesuai dengan hati nurani hakim. Dimana sesuai Pasal 1 UU No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa hakim mempunyai kebebasan untuk menegakkan hukum dan keadilan atas segala perkara yang diajukan kepada pengadilan.

2. Kerangka Konsepsi

Dari uraian kerangka teori di atas maka penulis akan menjelaskan beberapa konsep dasar yang digunakan dalam tesis ini antara lain:

a. Kasus.

Kasus adalah keadaan sebenarnya yang berhubungan dengan sesuatu masalah.

b. Perlindungan hukum

Perlindungan hukum adalah serangkaian kegiatan hukum yang menjamin dan melindungi seseorang terhadap hak-hak atas bidang tanahnya atas perbuatan hukum orang lain yang merugikannya.

c. Bukti tertulis

Bukti tertulis adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan pemikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat lainnya yang bukan akta. Sedangkan Akta dibagi dua yakni akta otentik dan akta yang tidak otentik.

d. Akta Otentik

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat (Pasal 1868 KUHPerdara)

e. Akta tidak otentik

Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak

f. Kadaluarsa

Pengertian Kadaluarsa diantaranya: a mempunyai pengertian terlewat dari batas waktu, b. sudah lewat (habis) jangka waktunya. Dalam penelitian ini bahwa pemberi kuasa sudah meninggal dunia namun masih dilakukan perbuatan hukum oleh penerima kuasa tanpa ada persetujuan dari para ahli waris pemberi kuasa.

g. Pemilik Tanah

Pemilik Tanah adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA termasuk bangunan tanamaqn dan atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan untuk memecahkan isu hukum pada masalah Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pemilik Grand Sultan (Studi Tentang Kekuatan Surat Kuasa Menjual Yang Diperpanjang Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Pengadilan Negeri Medan). Morris L. Cohen³⁶ menyatakan “penelitian hukum sebagai proses penemuan hukum dalam arti undang-undang

³⁶ Morris L. Cohen dalam Abdul Hakim, *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku dan Asas Kepatutan Dalam Perlindungan Konsumen*, Disertasi, USU Medan, 2013 hlm 41

yang diterapkan Negara“. Selanjutnya, Peter Mahmud Marzuki³⁷ menegaskan bahwa dalam penerapan aturan hukum dalam undang-undang yang ada saja tidak cukup melainkan juga menciptakan hukum untuk mengatasi masalah yang dihadapi”. Sejalan dengan itu, Soerjono Soekanto³⁸ berpendapat: “penelitian hukum bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum dengan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum untuk pemecahan masalah”. Oleh sebab itu diperlukan metodologi penelitian yang sesuai dengan permasalahan.

Metode penelitian ini akan menguraikan beberapa hal yang penting untuk mendukung analisis hukum terhadap isu hukum pada perumusan masalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pemecahan masalah terhadap *legal issue* yang diteliti sangat tergantung kepada cara pendekatan (*approach*) yang digunakan. Sehubungan dengan itu ada beberapa pendekatan yang perlu dalam suatu penelitian hukum normative.³⁹ Namun dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan untuk meneliti terkait dengan masalah yang telah diidentifikasi adalah Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*). Melalui pendekatan ini akan diteliti berbagai undang-undang dan peraturan pemerintah yang merupakan aturan pelaksanaan hukum yang berkaitan dengan tema sentral penelitian tentang Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pemilik Grand Sultan (Studi Tentang

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 20005, hlm 60-61.

³⁸ Soerjono Soekanto dalam Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke 6, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm 38

³⁹ Johnny Ibrahim, *Op. cit.*, hlm 245

Kekuatan Surat Kuasa Menjual Yang Diperpanjang Tanpa Persetujuan Ahli Waris Di Pengadilan Negeri Medan).

2. Spesifikasi Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang sudah diidentifikasi dalam kaitannya tentang penelitian “Analisa Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Grand Sultan Berdasarkan Surat Kuasa Yang Kadaluarsa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn), maka spesifikasi penelitian adalah yuridis normatif (*normative juridical*).⁴⁰ Kajian yang dilakukan diarahkan kepada Putusan Perkara di Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn., tertanggal 9 Oktober 1986 dan putusan lainnya yang berhubungan dengan permasalahan tersebut.

3. Sumber Data

Sumber bahan hukum berasal dari Putusan Perkara di Pengadilan Negeri Medan Nomor: 89/Pdt.G/1985/PN.Mdn., tertanggal 9 Oktober 1986 dan penelitian melalui kepustakaan. Penelitian kepustakaan akan diperoleh bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:⁴¹

a. Bahan hukum primer, yakni bahan-bahan hukum mengikat yang terdiri dari:

⁴⁰ Johnny Ibrahim, *Teori Metode & Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Pertama, (Malang, Bayumedia Publishing, 2005), hlm 240; Penelitian yuridis normatif, yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Juga dikemukakannya metode penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Johnny Ibrahim, *Ibid*, hlm 47. Lihat Soerjono, Soekanto, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, 2011), hlm 13-14. Bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, dapat dinamakan penelitian hukum normatif.

⁴¹ Soerjono Soekanto, Sri Mamuji, *Op. cit.*, hlm 13.

- 1) Norma atau kaidah dasar, yakni Mukaddimah Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
 - 2) Peraturan Dasar, yakni Batang Tubuh Undang-Undang Dasar Tahun 1945; dan Tap-Tap MPR(S);
 - 3) Peraturan Perundangan yang meliputi Undang-Undang, Peraturan Pengganti Undang-Undang (Perpu), Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Keputusan Menteri; dan Peraturan Daerah (Perda);
 - 4) Bahan hukum yang tidak dikodifikasi
 - 5) Yurisprudensi
 - 6) Traktat
 - 7) Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku seperti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum;
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder; contoh : kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.⁴²

Selanjutnya, sebagai bahan analisis dikemukakan beberapa undang-undang Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Pemilik Grand Sultan (Studi Tentang

⁴² Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan keenam, Penerbit Rajawali Press, Jakarta, 2003, hlm 114

Kekuatan Surat Kuasa Menjual Yang Diperpanjang Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang terkait dengan isu hukum yakni:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- b. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 8)
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ((Pasal 16, Pasal 34, Pasal 45, Pasal 54)
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Pasal 42 ayat 1)
- e. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

4. Tehnik Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data baik primer, sekunder dan tersier dilakukan beberapa cara yakni studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau *interview*.⁴³ Ketiga alat tersebut dapat dipergunakan masing-masing, atau bersama-sama. Namun pada penelitian hukum ini dilakukan tehnik studi dokumen di Pengadilan Negeri Medandan penelusuran bahan pustaka dilakukan pada Kantor Pejabat Yang berwenang menerbitkan Akte atau

⁴³Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984, hal 21.

Surat Keterangan Tanah dan Instansi yang mempunyai tugas dan fungsi dalam bidang Pertanahan.

5. Analisis Data

Bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran studi dokumen dikelompokkan sesuai dengan isu hukum yang telah diidentifikasi. Bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan primer, bahan hukum sekunder maupun tersier ini diperiksa apakah sangat relevan dengan penelitian disertasi yang sedang dilakukan. Terhadap bahan hukum primer yang berupa perundang-undangan penelitiannya bukan saja melihat terhadap bentuk perundang-undangan saja melainkan juga menelaah materi muatannya.⁴⁴

Proses selanjutnya, diinventarisir norma-norma hukum dan asas-asas hukum yang terkandung dalam Undang-undang perlindungan hukum terhadap Ahli Waris Pemilik Grand Sultan (Studi Tentang Kekuatan Surat Kuasa Menjual Yang Diperpanjang Tanpa Persetujuan Ahli Waris). Bahwa pengolahan bahan hukum dilakukan secara deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan yang konkrit yang dihadapi.⁴⁵ Selanjutnya bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis dan dikaitkan dengan penyelesaian masalah untuk dirumuskan menjadi bahan pertimbangan hukum untuk solusi atas isu hukum yang dideskripsikan terdahulu.

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Op. cit.*, hlm 187

⁴⁵ Johnny Ibrahim, *Teori & Metode Penelitian Hukum Normatif, Op. cit.*, hlm 339

BAB II

PENGATURAN HUKUM TENTANG SURAT KUASA PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Surat Kuasa Dalam KUH Perdata

Surat kuasa dalam KUHPerdata di atur dalam bab ke-enam belas yang terdiri atas 4 (empat) bagian. Pertama, mengatur tentang sifat pemberian kuasa dalam pasal 1792 sampai 1799 KUHPerdata. Kedua, tentang kewajiban-kewajiban si kuasa diatur dalam pasal 1800 sampai 1806 KUHPerdata. Ketiga, tentang kewajiban-kewajiban si pemberi kuasa diatur dalam pasal 1807 sampai dengan 1812 KUHPerdata. Keempat, tentang macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam pasal 1813 sampai 1819 KUHPerdata. Dalam pasal 1792 KUHPerdata dijelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Selanjutnya mengenai bentuk dari kuasa dalam pasal 1793 dinyatakan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan”. Pada alenia kedua dijelaskan pula bahwa “penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa”.⁴⁶

⁴⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2001, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, h. 7

Berdasarkan ketentuan Pasal 1793 di atas dapat disimpulkan bahwa surat kuasa terbagi atas dua bentuk, yakni:⁴⁷

1. Surat kuasa umum

Dalam pasal 1796 dijelaskan bahwa pemberian kuasa dapat dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau sesuatu perbuatan lain yang dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Dengan demikian yang dimaksud dengan surat kuasa umum adalah jenis surat kuasa yang menggunakan kata-kata yang umum dan hanya memberi kewenangan kepada penerima kuasa berupa pengurusan saja. Berkaitan dengan pemindahtangan suatu benda surat kuasa ini tidak memberikan kewenangan kepada si penerima kecuali ada kata-kata dalam surat kuasa yang memperbolehkan untuk melakukannya.

2. Surat kuasa Khusus

Pasal 1795 menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Jadi surat kuasa khusus merupakan surat yang berisi satu kepentingan saja atau lebih akan tetapi dibatasi dengan suatu kata-kata khusus.

⁴⁷ Effendi Perangin, 1989, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, h. 201

Mengenai apa yang berhak dilakukan oleh penerima kuasa dalam pasal 1979 secara imperatif dinyatakan bahwa “ si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit.” Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa si penerima kuasa hanya boleh melakukan sesuatu yang secara tegas dicantumkan dalam surat kuasa, jika surat kuasa itu berupa kuasa khusus. Namun, jika surat kuasanya berupa surat kuasa umum, maka berlaku ketentuan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1976 KUHPerdara di atas. Sifat dari pemberian kuasa ini pada dasarnya adalah perjanjian Cuma-Cuma artinya tidak ada tanggungan berupa upah bagi si pemberi kuasa untuk memberikan suatu balas jasa atas apa yang dikerjakan penerima kuasa, akan tetapi si kuasa dapat menerima upah dari pemberian kuasa apabila secara tegas dicantumkan dalam surat kuasa.

Mengenai bentuk dari surat kuasa dalam pasal 1793 KUHPerdara dijelaskan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan sepucuk surat atau pun dengan lisan”. Jadi menurut ketentuan pasal tersebut surat kuasa dapat diwujudkan dalam bentuk apapun seperti:⁴⁸

1. Sepucuk surat

Mengenai kuasa dalam bentuk sepucuk surat ini, umumnya hanya cukup dibubuhi dengan tanda tangan dan cap dari pemberi kuasa layaknya surat-surat resmi lainnya apabila itu adalah sebuah lembaga.

⁴⁸ Ali Achmad Chomzah, 2002 , Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta, h. 11

Apabila ia adalah perorangan maka cukup dibubuhi tanda tangan dari pemberi kuasa.

2. Surat kuasa dengan akta di bawah tangan

Maksud dari surat kuasa di bawah tangan ini adalah surat kuasa yang dibuat sebagaimana surat kuasa dalam bentuk sepucuk surat, akan tetapi dibubuhi tanda tangan kedua belah pihak diatas materai. Sebagai perwujudan kesepakatan antara kedua belah pihak yakni si pemberi kuasa setuju untuk memberikan kuasa kepada pihak penerima kuasa dan si penerima kuasa setuju untuk menerima segala hak dan kewajiban dari si pemberi kuasa.

3. Kuasa lisan

Kuasa jenis ini umumnya tidak bersifat terlalu resmi, biasanya terjadi karena ada hubunga kekerabatan atau kepercayaan antara penerima kuasa dan pemberi kuasa sudah terbangun dengan baik. Oleh karena itu, pemberi kuasa cukup dengan lisan saja memberikan kuasa kepada penerima kuasa. Hanya saja dibandingkan dengan bentuk lainnya dilihat dari kekuatannya sebagai pembuktian, kuasa lisan sangatlah lemah.

Jadi dapat disimpulkan bahwa kuasa pada dasarnya dapat dibuat dalam bentuk apapun. Namun, jika kuasa yang diberikan merupakan kuasa yang sifatnya sangat penting dan menyangkut kepentingan orang banyak, maka sebaiknya akta minimal dibuat dengan akta di bawah tangan atau lebih baik dibuat dengan akta otentik. Demikian sekilas ulasan mengenai ketentuan surat kuasa dalam

KUHPerdata. Masih terdapat beberapa pengaturan surat kuasa dalam KUHPerdata yang perlu dipahami secara lebih rinci;

Mengenai bentuk-bentuk dari surat kuasa dijelaskan dalam pasal 1973 KUHPerdata sebagai berikut:

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa”.

Menurut ketentuan dalam pasal tersebut, maka surat kuasa dapat dibagi menjadi:⁴⁹

1. Akta Otentik

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUHPerdata).

2. Akta dibawah tangan

Suatu akta yang tidak dibuat dihadapan notaris atau tidak dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, akan tetapi didalamnya ada tanda tangan kedua belah pihak. Secara implisit ketentuan akta dibawah tangan ini diatur dalam pasal 1869 KUHPerdata bahwa “suatu akta, yang karena tidak cakupnya pegawai yang dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai

⁴⁹ Ibid hal 51

akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah yang jika ia ditandatangani oleh para pihak.”

3. Surat biasa

Sebagaimana surat-surat yang pada umumnya kita temui, bentuk dan formatnya. Adapun mengenai tanda tangan umumnya hanya dibubuhi tandatangan pemberi kuasa dan cap jika itu berkaitan dengan lembaga;

4. Lisan

Pemberian kuasa melalui lisan secara langsung;

5. Diam-diam

Dalam hal-hal tertentu surat kuasa harus dibuat dalam suatu “akta otentik” adapun kuasa yang harus dibuat dalam akta otentik antara lain:

6. Kuasa Perkawinan

Pasal 79 KUHPerdara menyatakan bahwa “ jika ada alasan yang penting, Presiden berkuasa memberi izin kepada pihak-pihak yang berkepentingan, melangsungkan perkawinan mereka dengan seorang wakil yang dengan akta otentik teristimewakan dikuasakan untuk itu”.Tetapi setelah berlakunya Undang-undang Perkawinan, UU No. 1/1974, tidak diatur secara tegas, karena itu dalam praktek masih sering kita jumpai surat kuasa tersebut dibuat secara notariil.⁵⁰

7. Kuasa menghibahkan

⁵⁰ Adrian Sutedi, 2008, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, h. 117.

Pasal 1682 KUHPerdara menyatakan bahwa “ tiada suatu hibah, kecuali yang disebut dalam pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dialkukan selainya dengan suatu akta notaris, yang asli disimpan oleh notaris itu.” Sepanjang mengenai tanah, dengan berlakunya UUPA memang sudah dicabut, tetapi dalam hal-hal lain belum dicabut.

8. Kuasa Hipotek

Pasal 1771 alinea 1 dan 2 menjelaskan bahwa “ Hipotek hanya dapat diberikan denga suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat denga suatu akta otentik.

9. Kuasa pemberian Hak Tanggungan

Lihat penjelasan umum butir 7 (tujuh) undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah berserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Sebuah surat kuasa yang ditandatangani dengan cap jempol harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, karena cap jempol tanpa adanya legalisir bukanlah suatu tanda tangan. Selanjutnya, apabila surat kuasa berasal dari pemberi kuasa luar negeri, harus dilegalisir Kedutaan Besar Indonesia di Luar Negeri. Kuasa dengan lisan, diam-diam, dan melalui surat biasa, harus dinyatakan dengan tegas dimuka Pengadilan, jika diberikan kepada seorang Pengacara untuk sesuatu keperluan dimuka persidangan. Mengenai kewajiban para pihak diatur dalam pasal 1800 sampai 1812 sebagai berikut:⁵¹

⁵¹ Ibid hal 14

1. Kewajiban Penerima Kuasa Melakukan segala sesuatu sebagaimana apa yang telah dikuasakan kepadanya
2. Menanggung segala biaya, kerugian, bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa.
3. Bertanggungjawab atas segala kelalaian atau dengan sengaja atas segala perbuatan yang merugikan.
4. Memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuat dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala yang diterima ketika menjalankan kuasanya.
5. Bertanggungjawab penuh atas segala tindak kuasa pengganti. Membayar bunga atas uang pokok yang dipakainya untuk keperluan pribadi.
6. Kewajiban Pemberi Kuasa Diwajibkan memenuhi segala perikatan yang diperbuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepada penerima kuasa.
7. Diwajibkan mengembalikan kepada penerima kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa dalam menjalankan kuasanya, begitu pula membayar upah apabila telah diperjanjikan.
8. Memberikan ganti kepada penerima kuasa atas segala kerugian-kerugian yang diderita sebagai akibat dari pelaksanaan kuasanya.
9. Si pemberi kuasa harus membayar kepada penerima kuasa bunga atas persekot-persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung mulai dari dikeluarkannya persekot-persekot itu.

10. Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan yang merupakan urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap si penerima kuasa mengenai segala akibat pemberian kuasa.

11. Si penerima kuasa berhak untuk menahan segala apa yang menjadi milik pemberi kuasa yang berada di tanganya, sekian lamnaya, hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntut sebagai akibat pemberian kuasa.

Dalam perkembangannya surat kuasa berkembang karena praktek-praktek yang dilakukan oleh orang atau badan hukum seperti surat kuasa mutlak dan surat kuasa substitusi. Sebelum membahas lebih lanjut mengenai boleh tidaknya klausul kuasa mutlak dan substitusi terlebih dahulu harus kita pahami apa yang dimaksud dengan kuasa mutlak dan substitusi.⁵²

a) Surat kuasa mutlak, Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah memberikan pengertian tentang jenis kuasa yang dilarang, disebut dengan istilah kuasamutlak. Pengertian kuasa mutlak dalam instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur:

1. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;

⁵² Ibid hal 74

2. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Kenapa hal tersebut “kuasa mutlak” bisa muncul dalam praktik di masyarakat. Menurut beberapa ahli kemunculan kuasa mutlak ini dilatarbelakangi oleh “asas kebebasan berkontrak” yang meliputi ruang lingkup sebagai berikut:

- i. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat kontrak;
- ii. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat kontrak;
- iii. Kebebasan menentukan atau memilih causa dari kontrak yang akan dibuatnya;
- iv. Kebebasan untuk menentukan objek kontrak;
- v. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu kontrak;
- vi. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.

Asas kebebasan berkontrak tersebut terkandung dalam pasal 1338 KUHPerdara yang memuat ketentuan-ketentuan normatif, sebagai berikut:⁵³

1. Semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
2. Kontrak itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu;

⁵³ Wicaksono. 2009, Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa, Visimedia, Jakarta. h.1.

3. Kontrak-kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan asa tersebutlah kemudian muncul dalam praktik di masyarakat adanya bentuk kuasa mutlak yang ciri-cirinya sebagaimana dinyatakan di atas. Namun, perlu diketahui bahwa dalam suatu kontrak meskipun memang dianut “*asas kebebasan berkontrak*” bukan berarti tidak terdapat pembatasan di dalamnya adapun batasannya adalah sebagai berikut:

1. Konsensus kedua belah pihak (Pasal 1320 ayat 1); Walaupun setiap orang bebas berkontrak, akan tetapi jika tidak ada consensus atau kesepakatan yang diwujudkan dalam suatu kontrak, maka kontrak tersebut dianggap tidak sah atau batal demi hukum.
2. Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1320 ayat 2); Meskipun seorang bebas dengan siapa saja mengikatkan dirinya, namun kontrak tidak sah jika dibuat dengan orang yang menurut ketentuan tidak cakap hukum.
3. Tidak tentang *causa* yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan kepentingan umum (Pasal 1320 ayat 4 jo. Pasal 1337);
4. Meskipun isi suatu kontrak bebas ditentukan oleh para pihak, namun jika isi dari kontrak bertentangan dengan kesusilaan, kepentingan umum, dan undang-undang maka kontrak batal demi hukum. Dilakukan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat 3);
5. Kontrak yang tidak dilakukan atas dasar itikad baik, dapat dibatalkan. Sesuai dengan kepatutan, kebiasaan atau undang-undang (Pasal 1339).

Ketentuan ini sama dengan apa yang tertera dalam ketentuan nomor tiga di atas, bila kontrak tidak memenuhi unsur tersebut maka kontrak batal demi hukum. Jadi sampai disini dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya boleh-boleh saja seorang membuat perjanjian kuasa dengan bentuk apapun sesuai dengan yang diinginkannya, sesuai dengan asas kebebasan Akan tetapi, perjanjian kuasa tersebut memiliki batasan-batasan tertentu salah satunya adalah apa yang secara eksplisit dijelaskan dalam Hal ini dibatasi dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, melarang pejabat-pejabat kuasa Agraris untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bukti pemindahan hak (yang dimaksud adalah langsung dengan surat kuasamutlak tanpa, melalui perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Selain itu dalam Pasal 1813 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata. Hal tersebut disebabkan karena :⁵⁴

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit.
4. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan

Dengan demikian merujuk pada kedua ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam pemberian kuasa mutlak meskipun dalam perjanjian terdapat “asas kebebasan berkontrak” tetap saja kuasa mutlak tidak diperbolehkan karena di

⁵⁴ Soetandyo Wignyoebroto, 2001, Hukum-Paradigma, Metode dan Permasalahannya, Elsam dan Huma, Jakarta, h. 184

batasi oleh ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 dan Pasal 1813 KUHPdata sebagai dijelaskan di atas. Namun, dalam praktek khususnya berkaitan dengan akta otentik yang dibuat oleh Notaris, kuasa mutlak masih dimungkinkan diperoleh adanya, dengan syarat sebagai berikut:

Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam akta yang dapat dibuat secara notariil dapat diberikan dengan syarat-syarat :

1. adanya perjanjian pokok; Jadi kuasa mutlak harus berkedudukan sebagai perjanjian asseoir (pelengkap) seperti jaminan, fidusia, hipotek dan lain sebagainya;
2. hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi; hak dari pemberi kuasa dalam perjanjian pokok harus dipenuhi terlebih dahulu, baru perjanjian kuasa mutlak dapat dilakukan.
3. para pihak asal tidak boleh disubstitusikan dengan pihak lain. Tidak dikuasakan kepada pihak ketiga dengan cara kuasa substitusi.
4. Merupakan bagian tidak terpisah dari perjanjian pokoknya. Sebagaimana sifat perjanjian asseoir pada umumnya yang merupakan bagian yang tidak bisa dipisah dari perjanjian pokoknya. Misalnya perjanjian jual-beli yang dilengkapi dengan kuasa mutlak.⁵⁵

b) Kuasa Substitusi, Dalam surat kuasa ada klausul yang berbunyi “surat kuasa ini disertai dengan hak substitusi” apa yang dimaksud dengan kata-kata tersebut? Dalam KUHPdata di atur mengenai bentuk-bentuk dan isi

⁵⁵ Ibid hal 52

dari suatu surat kuasa, adapun bentuk dari surat kuasa dapat dibedakan sebagai berikut: Bentuk dari surat kuasa menurut pasal 1793 KUH Perdata adalah:

1. Bahwa kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Akta umum adalah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang diberikan wewenang oleh Undang-undang. Tulisan dibawah tangan adalah akta yang dibuat hanya oleh para pihak saja (pemberi dan penerima kuasa);
2. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa;

Mengenai isi dari surat kuasa secara umum di atur dalam 1795 sampai dengan 1797 KUHPPerdata sebagai berikut:

1. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yang meliputi kepentingan si pemberi kuasa;
2. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya

dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas;

3. 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 keputusan wasit.

Berkaitan dengan kuasa substitusi dalam KUHPerdara diatur dalam pasal 1803 KUHPerdara sebagai berikut:⁵⁶

1. “ si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya;
2. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;
3. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu;
4. Si pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada si kuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk pengurusan benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di lain pula daripada ditempat tinggal si pemberi kuasa. Dalam segala hal si pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya itu.

⁵⁶ Ahmad Rifai, 2011, Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Perspektif Hukum Progresif, Sinar Grafika, Jakarta, h. 21

Jadi dapat dikatakan bahwa kuasa substitusi merupakan bentuk kuasa yang secara hukum mendasarkan pada ketentuan pasal 1803 sebagai dijelaskan di atas. Adapun pengertian dari kuasa substitusi sendiri adalah bahwa suatu pemberian hak oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menunjuk sebuah surat kuasa substitusi bagi pihak ketiga sebagai pihak yang menggantikan penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa. Surat kuasa substitusi bukanlah sebuah surat yang bisa berdiri sendiri, melainkan menginduk pada perjanjian pokoknya (perjanjian kuasa pertama). Artinya surat kuasa substitusi hanya berperan sebagai perjanjian turunan yang konsekuensinya apabila kuasa awal telah gear maka kuasa substitusi juga ikut gugur. Dalam hal pertanggungjawaban si penerima kuasa awal adalah pihak yang harus bertanggung jawab secara penuh terhadap segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa substitusi. Hal tersebut adalah wajar sebab pada saat terjadi perjanjian kuasa awal tidak diketahui siapakah pihak yang akan diberikan kuasa substitusi, apakah ia cakap hukum, memiliki kompetensi dan sebagainya. Dalam pertanyaan di atas dicantumkan kalimat “surat kuasa ini disertai dengan hak substitusi” jadi maksud dari kata-kata tersebut adalah bahwa si penerima kuasa awal memiliki hak penggantian penerima kuasa melalui pengalihan atau dengan kata lain sebuah kuasa yang dapat dikuasakan kembali kepada orang lain/pihak ketiga yang dalam surat kuasa awal tidak tercantum namanya.

Sebagai contoh Pemimpin cabang sebuah Bank mendapat kuasa dari direksi bank untuk mendatangi suatu kontrak, kemudian pemimpin cabang memberikan kuasa kepada kepala unit untuk menandatangani kontrak yang dibuat untuk nasabah di unit masing-masing. Jadi menurut ilustrasi tersebut jelas bahwa

kuasa substitusi merupakan hak kuasa awal yang kemudian dikuasakan lagi kepada pihak ketiga. Siapakah yang bertanggung jawab atas segala tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa substitusi, sehubungan dengan itu sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1803 KUHPerdara di atas bahwa yang harus bertanggung jawab atas segala tindakan yang dilakukan penerima kuasa substitusi adalah penerima kuasa awal. Hal ini secara imperatif tecantum dalam ketentuan bahwa “si kuasa (penerima kuasa pertama) bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk (penerima kuasa substitusi) olehnya sebagai pengganti dalam melaksanakan kuasanya”.⁵⁷ Jadi jelas bahwa pasal tersebut menghendaki apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa (pemberi kuasa pertama kali sebelum terbit kuasa substitusi) dan apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu maka hal tersebut menjadi tanggung jawab dari Pemberi Kuasa substitusi. Pemberi Kuasa dapat saja mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan Surat Kuasa yang telah dicabut tersebut.

Penerima Kuasa berwenang pula untuk menghadap, menghadiri, dan mewakili Pemberi Kuasa dimuka persidangan pengadilan yang berwenang semua instansi dan pejabat pemerintah maupun swasta, baik sipil maupun militer di seluruh wilayah hukum Republik Indonesia, Penerima kuasa berwenang berbicara, memberikan keterangan-keterangan, mendengar, mengajukan, serta menolak saksi-saksi serta alat-alat bukti lainnya, menyelenggarakan ataupun

⁵⁷ Ibid hal 51

menolak menandatangani perdamaian diluar maupun didalam persidangan yang bersangkutan menerima dan memberikan tanda penerimaan perjanjian (kwitansi) dan lain sebagainya satupun tiada yang dikecualikan.

B. Surat Kuasa Peralihan Hak Atas Tanah

a) Pengertian Pemberi Surat Kuasa

Secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Bab Ke16 (enambelas), Buku III KUHPerdota tentang perikatan, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami arti dari pengertian kuasa secara umum dapat dirujuk pada Pasal 1792 KUHPerdota menyebutkan “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.” Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.⁵⁸ Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Pemberian kuasa (lastgeving) yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdota tersebut mengandung unsur:

⁵⁸ Ibid hal 71

1. Persetujuan;
2. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
3. Atas nama pemberi kuasa

Unsur persetujuan harus memenuhi syarat-syarat persetujuan sebagaimana disebutkan 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

Sedangkan unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan harus sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan katakata yang tegas. Kemudian mengenai unsur atas nama pemberi kuasa, ini berarti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Dalam hal ini, bentuk-bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan (Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara), dan sejumlah ketentuan Undang-Undang mewajibkan surat kuasa terikat pada bentuk tertentu, antara lain Pasal 1171 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.

Dalam perkembangan hukum di Belanda melalui Nieuw Burgerlijke Wetbook, sebuah kitab revisi Burgerlijke Wetbook, telah diatur pengertian tentang kuasa (volmacht) dan pemberian kuasa (lastgeving). Pada prinsipnya, Volmacht berbeda dengan lastgeving. Volmacht merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Tindakan hukum sepihak adalah tindakan hukum yang timbul sebagai akibat dari perbuatan satu pihak saja, misalnya pengakuan anak dan pembuatan wasiat. Adapun lastgeving merupakan suatu persetujuan sepihak dimana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak. Pasal 1792 KUHPerdara merupakan lastgeving dan pada dasarnya pemberian kuasa ini bersifat cuma-cuma, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1794 KUHPerdara. Dengan demikian lastgeving merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan volmacht merupakan kewenangan mewakili. Suatu lastgeving tidak selalu memberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa sebab dalam lastgeving dimungkinkan adanya wewenang mewakili (volmacht), akan tetapi tidak selalu volmacht merupakan bagian dari lastgeving. Apabila wewenang tersebut diberikan berdasarkan persetujuan pemberian kuasa maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari persetujuan.⁵⁹

b) Jenis-Jenis Pemberian Kuasa

Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu:

⁵⁹ Mochtar Kusumaatmaja, 2002, Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan, Alumni, Bandung, h. 99.

1. Akta umum
2. Surat di bawah tangan
3. Lisand. Diam-diam
4. Cuma-Cuma
5. Kata khusus

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris, artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris.⁶⁰ Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemberian kuasa dengan surat di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak. Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya pemberian kuasa itu hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Sedangkan pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa,

⁶⁰ Ibid hal 56

artinya isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

c) Berakhirnya Pemberi Kuasa

Berakhirnya Pemberian Kuasa Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Hal tersebut disebabkan karena :

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit
4. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktik ini kita juga tidak memberikan kuasa kepada orang yang belum kita kenal, tetapi kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan-kepentingan kita. Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu

dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya (Pasal 1814 KUHPerdara). Yang dimaksudkan dengan ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa tersebut kapan saja asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian melalui pengadilan.⁶¹

Penarikan kuasa kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa. Hal ini tidak mengurangi tuntutan pemberi kuasa kepada penerima kuasa (Pasal 1815 KUHPerdara). Dalam praktik, penarikan kembali itu diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan dengan surat kepada para pihak atau relasi yang berkepentingan. Dari alasan-alasan berakhirnya masa pemberian surat kuasa dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

1. Bahwa pemberian kuasa dapat berakhir setiap saat dan apabila perludapat dilakukan dengan cara memaksa.
2. Penarikan pemberian kuasa harus dengan sepengetahuan penerima kuasa.
3. Dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa tetap dapat melakukan tugasnya kecuali ada penarikan surat kuasa (hanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

⁶¹ Salim H. S, 2012, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 155.

4. Dalam hal penerima kuasa yang meninggal dunia maka ahli warisnya harus sesegera mungkin memberitahukan kepada pemberi kuasa dan melakukan tindakan yang perlu untuk kepentingan penerima kuasa.

Selain daripada alasan-alasan yang diuraikan dalam Pasal 1813 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, terdapat alasan lain yang dapat mengakhiri pemberian kuasa yaitu karena lewatnya masa berlaku surat kuasa serta terpenuhinya syarat untuk pemberian kuasa, misalnya kuasa untuk pengurusan sesuatu. Pemberian kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerima, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUHPerdara). Dapat juga dikatakan, kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain, yang terikat adalah orang yang diwakilinya itu, asal saja antara orang yang bertindak dan yang diwakilinya terdapat suatu hubungan hukum. Bila seseorang menyatakan bertindak untuk dan atas nama orang lain, maka yang terikat adalah orang lain (orang yang diwakilinya). Isi Kuasa adalah menyelenggarakan suatu urusan, yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum. Dalam hal ini tidak termasuk mewakili orang lain untuk datang ke suatu pesta.

Tindakan penerima kuasa adalah orang yang diberikan kuasa (dinamakan juru kuasa atau kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa, atau dapat juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya apa yang dilakukan adalah atas tanggungan si pemberi

kuasa. Kalau yang dilakukan membuat atau menutup suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa yang menjadi pihak dalam perjanjian. Dengan demikian pemberian kuasa menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan dapat lahir dari suatu perjanjian dan ada juga dilahirkan oleh undang-undang, misalnya mewakili anak di bawah umur (alimentasi). Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain dinamakan *vomacht* (Belanda), *power attorney* (Inggris).⁶² Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan, yang tidak dapat dikuasakan adalah yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang, misalnya membuat surat wasiat, memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan. Namun untuk melangsungkan suatu perkawinan dengan alasan penting dapat diwakilkan dengan ijin Presiden (Pasal 79 KUHPerdara).

Si kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya (wewenangnya yang diberikan), akibat dari tindakannya melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya adalah menjadi tanggungannya sendiri. Si pemberi kuasa dapat menuntut ganti kerugian kepada juru kuasa, bila tindakannya yang melebihi batas kuasa mendatangkan rugi baginya. Begitu pula si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa bertindak dalam kedudukannya dan menuntut dari padanya pemenuhan perjanjian (Pasal 1799 KUHPerdara). Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir, upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh minta upah yang lebih dari pada yang

⁶² Ibid hal 61

ditentukan dalam Pasal 411 KUHPerdara untuk seorang wali (Pasal 1794 KUHPerdara). Ketentuan pasal ini sudah usang dan tidak menggambarkan kenyataan, misalnya seorang pengacara, baru mau mewakili kepentingan kliennya jika jelas mengenai berapa imbalan atau upahnya. Kenyataannya sekarang yang terjadi justru sebaliknya, bahwa yang umum adalah memakai imbalan atau upah, kecuali kuasa itu diterima dan akan dijalankan dengan cuma-cuma.

Berakhirnya kuasa adalah dapat dilakukan dengan cara ditariknya kembali kuasanya si kuasa : Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendaknya, asal dengan pemberitahuan dengan waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan. Dalam praktik penarikan kembali kuasa diumumkan dan diberitahukan dengan surat kepada para relasi yang berkepentingan. Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai dari hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut (Pasal 1816 KUHPerdara). Dengan pemberitahuan penghentian oleh si kuasa; Si kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa, manakala dikehendaki oleh si kuasa asal dengan pemberitahuan dalam waktu yang cukup kepada si pemberi kuasa.

Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa; Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi dalam pemberian kuasa salah satunya meninggal, pemberian kuasa menjadi berakhir. Hal ini disebabkan pemberian

kuasa tergolong dalam perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktikpun tak mungkin terjadi pemberian kuasa kepada orang yang belum kita kenal, melainkan kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan kita. Jika si kuasa tidak tahu meninggalnya si pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya adalah sah⁶³. Dalam hal itu segala perjanjian yang diperbuat oleh si kuasa harus dipenuhi terhadap pihak ketiga yang bertikad baik. Jika si kuasa meninggal para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, dan mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan, bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti kerugian, biaya dan bunga jika ada alasan untuk itu (Pasal 1819 KUHPerdara). Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. (ketentuan ini tak berlaku).

Kedudukan Surat Kuasa Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Bahwa berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelas-jelas penggunaan surat kuasa mutlak dilarang, karena sifatnya yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara yang dimana dalam kuasa mutlak tersebut berakhirnya surat kuasa sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara tidak berlaku dan penguasaan penuh terhadap benda hak milik pemberi kuasa menjadikan pemberi kuasa dirugikan, karena dalam pemberian surat kuasa mutlak memiliki unsur-unsur yang bertentangan dengan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara adapun unsur-unsur surat kuasa mutlak tersebut adalah

⁶³ Riduan Syahrani, 2008, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 23.

objek kuasa tersebut adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali dan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan hak atas tanah yang dimana si penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik. Sehingga pemindahan hak atas suatu tanah yang di dasarkan pada surat kuasa mutlak tidak sah dan batal demi hukum.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2012. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Cet-6.
Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Ali, Chidir.1979. Yurisprudensi Indonesia tentang Hukum Agraria. Bandung:
Bina Cipta
- Atmaja I Dewa Gede, 2010, *Hukum Konstitusi: Problematika Konstitusi Indonesia Sesudah Perubahan UUD 1945*, Setara Press, Malang.
- Anggota IKAPI, 2009, *Kitab Undang-Undang Agraria dan Pertanahan*, Fokusmedia, Bandung.
- Asshidiqie, Jimly, 2007, *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, PT. Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.
- Adji, Oemar Seno, 1966, *Prasara dalam Indonesia Negara Hukum*, Simposium UI Jakarta.
- Bisri, Ilhami, *Sistem Hukum Indonesia (Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Black, Henry Campbell, *Black's Law Dictionary, 8 th edition*, Penerbit Thomson West, USA, Tahun 2004.
- Hakim, Abdul, *Pertanggungjawaban Pelaku Usaha Melalui Kontrak Baku dan Asas Kepatutan Dalam Perlindungan Konsumen*, Disertasi, USU Medan, 2013 .
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1983.
- Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Penerbit Alumni, Bandung, 2000.
- Johny, Ibrahim, , *Teori Metode & Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Pertama, Bayumedia Publishing, Malang,2005

- Kartasapoetra, G., *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1992.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Pascasarjana UI, Jakarta.2005
- Mahadi, *Sedikit Sejarah Perkembangan Hak-Hak Suku Melayu Atas Tanah Di Sumatera Timur*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976.
- Marzuki, Peter Mahmud *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 20005.
- Mulyadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2004.
- Parlindungan, A.P., *Hukum Agraria, Beberapa Pemikiran dan Gagasan*, USU Press, Medan, 1998.
- Parlindungan ,A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit mandar Maju, Bandung, 1999.
- Prodjodikoro II, Wiryo, *Asas-Asas Perjanjian*, Penerbit Sumur, Bandung, 2006.
- Ruchiyat, Eddy, *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1995.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2010.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Siregar, Tampil Anshari, *Pendaftaran Tanah, Kepastian hak*, Multi Grafik, Medan, 2007.
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke 6, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum* , Penerbit UI Press, Jakarta, 1984.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit PT. RajaGrafindo Persada,Jakarta,, 2011.

Soimin, Soedharyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Zaidar, *Dasar Filosofi Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2010.

B. Peraturan Perundangan

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman
4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
6. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
8. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 9 Tahun 1999
9. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
10. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang pelaksanaan konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara Dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya