

TANGGUNG JAWAB PENERIMA KUASA JUAL MENGACU PADA AKTA KUASA JUAL DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM HAL PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Winda Lestari Hasan

*Fakultas Hukum, Jurusan Ilmu Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda. Indonesia*

ABSTRACT

The power to sell, is included in the category of power that is used to transfer the object that can only be done by the owner. Therefore, for the power of attorney to sell, a power of attorney is required in the presence of express words in the act. In practice, there are still found power recipients who do not directly complete the tasks given by the Authorizer. Even the power of attorney exercises the power of attorney within a period of time long after the power of attorney is signed by both parties. The problem raised in this paper is how the responsibility of a power of attorney in the transfer of land rights and what are the legal constraints of the power of attorney in the process of transferring land rights by using a sales authorization. This type of research is normative juridical research, library research with the problem approach used in writing this thesis is the statute approach.

The results showed that the responsibility of a power of attorney is to be based on the power of attorney that he has made and must immediately implement the power granted by the power of attorney and the constraint of the power of attorney in the process of transferring land rights by using a power of attorney ie selling a power of attorney not made notaryly but under the hand, incapable of

accepting power of attorney, authorization of more than one person so that must require the agreement of all the power of attorney.

Keywords: *responsibility, power of attorney, land rights party*

ABSTRAK

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindah tangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh dari itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan adanya kata-kata yang tegas di dalam aktanya. Dalam praktek masih ditemukan adanya Penerima kuasa yang tidak langsung menyelesaikan tugas yang diberikan oleh Pemberi Kuasa. Bahkan penerima kuasa menjalankan kuasa tersebut dalam kurung waktu yang cukup lama setelah kuasa tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah bagaimana tanggung jawab dari seorang penerima kuasa dalam hal peralihan hak atas tanah dan apa kendala hukum dari penerima kuasa dalam proses peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif, penelitian kepustakaan dengan pendekatan masalah yang digunakan

dalam penulisan skripsi ini ialah pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab dari seorang penerima kuasa ialah harus berdasarkan pada surat kuasa yang telah dibuatnya dan harus segera melaksanakan kuasa yang telah diberikan oleh pemberi kuasa dan kendala penerima kuasa dalam proses peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual yaitu surat kuasa yang tidak dibuat secara notariil melainkan dibawah tangan, tidak cakupnya penerimas kuasa, pemberi kuasa yang lebih dari satu orang sehingga harus membutuhkan persetujuan dari semua para pemberi kuasa.

Kata Kunci : *tanggung jawab, penerima kuasa, peralihak hak atas tanah*

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan diperlukan dalam kelangsungan hidup manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat juga dikatakan bahwa setiap kegiatan yang dilakukan oleh manusia berhubungan dengan tanah bahkan dari lahirnya hingga meninggal dunianya manusia hubungan antara tanah dengan manusia tidak dapat dipisahkan.

Dalam kehidupan manusia, diketahui bahwa tanah memiliki fungsi ganda yaitu tanah sebagai *social asset* dan tanah sebagai *capital asset*.

“Tanah berfungsi sebagai *social asset*, dikarenakan tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat, sedangkan tanah berfungsi sebagai *capital asset*, dikarenakan tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan.”¹

Bagi bangsa Indonesia sendiri, satu-satunya kekayaan yang dalam keadaan apapun akan selalu dalam keadaan semula atau akan tetap seperti wujud awal adalah tanah. Dalam hal ini, karena tanah merupakan sumber daya alam yang penting, sehingga dimanapun mereka berada akan memerlukan tanah antara lain yaitu, sebagai tempat menghasilkan hasil bumi atau sebagai lahan pertanian yang diperlukan untuk kelangsungan hidup manusia, sebagai tempat mendirikan rumah, sebagai tempat untuk mendirikan gedung-gedung dan tempat industri, sebagai tempat sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dipisahkan dari fungsi dan kegunaan tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang selanjutnya disebut UUPA, didalamnya mengatur salah satu aspek yaitu mengenai hak-hak penguasaan atas tanah diatur dalam Undang-Undang 1945 Pasal 33 ayat 3 yaitu “Bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung

¹Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet. I,

Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 1.

didalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Dalam hal ini, dengan meningkatnya jumlah penduduk bisa dipastikan bahwa untuk mendapatkan hak-hak penguasaan atas tanah tersebut tiap-tiap penduduk akan dengan sengaja melakukan suatu perbuatan hukum yang biasa dikenal dengan peralihan atau pemindahan hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk mengalihkan tanah tersebut dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya serta agar diakuinya hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi di masyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam proses peralihannya salah satu pihak membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjualan hak atas tanah tersebut.

Dalam proses pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat dibawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris. Namun dalam proses pembuatannya notaris membuat tanggung jawab moril untuk mengedukasi masyarakat yang datang kepadanya terkait dengan pembuatan akta kuasa menjual tersebut terlebih dahulu, disini salah satu peran notaris selaku sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik serta kewenangan lainnya. Pemberian kuasa

menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai dimasyarakat, pembuatan akta kuasa menjual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris.

Secara garis besar, prinsip surat kuasa tunduk pada hukum yang diatur dalam Bab XVI, Buku III KUHPerdara, sedang aturan khususnya jelas diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami pengertian kuasa secara umum, dapat dirujuk Pasal 1792 KUHPerdara, yang berbunyi "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan". Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara menyatakan pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindah tangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh dari itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan adanya kata-kata yang tegas di dalam aktanya.

Penggunaan surat kuasa atau pelimpahan kuasa dari satu orang ke orang lain telah menjadi hal yang biasa, pemaknaannya tidak lagi hanya dipergunakan oleh advokat atau pengacara kepada kliennya, melainkan pada kehidupan sehari-

hari penggunaan surat kuasa sering terjadi dengan proses yang sederhana dengan tujuan untuk mempermudah urusan maupun tugas. “Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja yaitu penerima kuasa”².

Seseorang yang bertindak sebagai penerima kuasa, dalam melakukan perbuatan hukum haruslah berdasarkan pada surat kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa. Namun perlu diperhatikan dalam hal pemberian kuasa, penerima kuasa harus segera melaksanakan atau menyelesaikan kuasa tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1800 KUHPerdota tentang Kewajiban Penerima Kuasa yang berbunyi “Wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan biaya yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu Pemberi Kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya”. Namun dalam prakteknya ditemukan adanya Penerima kuasa yang tidak mengindahkan isi dari pasal tersebut, yang dimana penerima kuasa tidak langsung menyelesaikan tugas yang diberikan oleh Pemberi Kuasa.

² Aldi Sanjaya Putra, 2017 “*Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah*”, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm 4.

Bahkan penerima kuasa menjalankan kuasa tersebut dalam kurung waktu yang cukup lama setelah kuasa tersebut di tanda tangani oleh kedua belah pihak.

B. Perumusan dan Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab penerima kuasa jual dalam hal peralihan hak atas tanah?
2. Apa kendala hukum dari penerima kuasa dalam proses peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual ?

KERANGKA TEORITIS

A. Teori Negara Hukum

Istilah *rechtstaat* (Negara Hukum) adalah suatu istilah yang baru muncul pada abad ke-19 jika dibandingkan dengan istilah-istilah lainnya seperti dalam ketatanegaraan, seperti demokrasi, konstitusi, kedaulatan dan sebagainya. Istilah Negara hukum dapat dikategorikan masih baru. “Istilah *rechtstaat* pertama digunakan oleh Rudolf Von Gneist (1816-1895), seorang guru besar berlin, jerman, dimana dalam bukunya *das Englische Verweltunngerechte*(1857),ia mempergunakan istilah *rechtstaat* untuk pemerintahan Negara inggris”.³

Namun konsepsi negara hukum, sudah dicetuskan sejak abad ke-17 di

³A. Mukthie Fadjar. 2004. *Tipe Negara Hukum*. Malang, Jawa Timur. Bayumedia Publishing. hlm.10

Negara-negara eropa barat, bersama-sama dengan timbulnya perjuangan kekuasaan yang tidak terbatas dari penguasa, yaitu para raja yang berkekuatan absolut. Cita-cita itu, pada mulanya sangat dipengaruhi oleh aliran individualisme dan mendapat dorongan yang kuat dari *Renaissance* serta reformasi.

Konsepsi atau idea negara hukum yang berhadapan secara kontroversial dengan negara-negara kekuasaan, pada hakikatnya, merupakan hasil dari perdebatan yang terus-menerus selama berabad-abad dari para sarjana dan ahli filsafat tentang negara dan hukum, yaitu mengenai persoalan hakikat, asal mula, tujuan negara, dan sebagainya. Khususnya masalah yang inti, yaitu dari manakah negara mendapatkan kekuasaannya untuk mengadakan tindakan-tindakannya dan ditaati tindakan-tindakan itu oleh rakyat.

Negara hukum di Indonesia menurut Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ialah Negara hukum pancasila, yaitu konsep Negara hukum di mana satu pihak harus memenuhi kriteria dari konsep Negara hukum pada umumnya ditopang oleh tiga pilar yaitu: Pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, Peradilan yang bebas dan tidak memihak, Asas legalitas dalam arti formal maupun materiil dan di lain pihak, yang diwarnai oleh aspirasi-aspirasi keindonesiaan yaitu lima nilai fundamental dari pancasila.

B. Teori Tanggung Jawab

1. Tanggung Jawab

Tanggung Jawab dalam kamus Bahasa Indonesia memiliki

arti yaitu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya “Kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkirakan, dan sebagainya”.⁴ Dalam kamus hukum Tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum “Tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan”.⁵ Tanggung jawab hukum itu terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut juga membuat pihak yang lain mengalami kerugian akibat haknya tidak dipenuhi oleh salah satu pihak tersebut.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.⁶ Hans Kelsen

⁴ Daryanto, 1997, *Kamus Bahasa Indonesia Lengkap*, Apollo, Surabaya, hlm 576

⁵ Khairunnisa, 2008, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, Pasca Sarjana, Medan, hlm 4

⁶ Hans Kelsen, 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Media Indonesia, Jakarta, hlm 81

selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari :⁷

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

2. Tanggung Jawab Dalam Hukum Perdata

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-

undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:⁸

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian)
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

Maka bentuk tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut:

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu: “tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdata yaitu: “setiap orang

⁷ Hans Kelsen, 2006, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum*, Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, hlm 140

⁸ Djojodirdjo, Moegni, 2007, *Perbuatan melawan hukum : tanggung gugat untuk kerugian, yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm 21

bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya.

c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdata yaitu:

1. Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya;
2. Orang tua dan wali bertanggung jawab tentang kerugian, yang disebabkan oleh anak-anak belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap siapa mereka melakukan kekuasaan orang tua dan wali;
3. Majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahanbawahan

mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya;

4. Guru-guru sekolah dan kepala-kepala tukang bertanggung jawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh murid-murid dan tukang-tukang mereka selama waktu orang-orang ini berada dibawah pengawasan mereka;
5. Tanggung jawab yang disebutkan diatas berkahir, jika orangtua, wali, guru sekolah dan kepala-kepala tukang itu membuktikan bahwa mereka tidak dapat mencegah perbuatan untuk mana mereka seharusnya bertanggung jawab.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Penerima Kuasa Jual Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah

Pada Bab I dijelaskan dalam perumusan dan pembatasan masalah, penulis membatasi penelitian terhadap tanggung jawab penerima kuasa dalam hal peralihan hak atas tanah, berkaitan dengan seorang kuasa disebabkan oleh kegiatan atau rutinitas yang begitu padat, terkadang seseorang akan mengalami kesulitan untuk mengurus urusan-urusan penting, yang dalam hal ini yaitu mengenai pengurusan untuk peralihan atau pemindahan hak atas tanah. Sehingga untuk melakukan peralihan hak atas tanah seseorang

dapat meminta orang lain untuk mewakilinya untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Hal ini biasa disebut dengan pemberian kuasa. Dengan mendapatkan kuasa, seseorang mendapat wewenang untuk mewakili orang yang memberinya kuasa. Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa. Berbicara tentang penerima kuasa tentunya seseorang yang bertindak sebagai penerima kuasa dalam melakukan perbuatan hukum haruslah berdasarkan pada surat kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa, penerima kuasa bertanggung jawab penuh terhadap apa yang telah disepakati atau yang tertuang didalam surat kuasa tersebut. Sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 1800 KUHPerdara yaitu kewajiban terpenting yang harus dilaksanakan oleh si penerima kuasa adalah:

- a. Melaksanakan kekuasaannya yang dilimpahkan kepadanya oleh pihak yang memberikan kuasa, selama pemberian kuasa tidak terhenti dalam hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1813.
- b. Bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.
- c. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.

- d. Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan
- e. Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Akan tetapi tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggung jawab yang diminta dari orang yang menerima kuasa dengan mendapatkan upah.
- f. Penerima kuasa bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:
 - a) Bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
 - b) Bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

B. Kendala Hukum Dari Penerima Kuasa Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Kuasa Jual

Dalam menjalankan kuasa jual yang telah diberikan oleh pemberi kuasa tidak menutup kemungkinan ditemui adanya kendala-kendala yang dapat menghambat penerima kuasa dalam menjalankan kuasanya tersebut. Setelah melakukan penelitian pada kantor Notaris dan melakukan wawancara langsung oleh Notaris Ade Indraputra S.H, M.Kn dan Rusdi Amin S.H, M.Kn pada tanggal 3 Maret 2020 adapun hasil

wawancara yang didapat adalah kendala dalam proses peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual yaitu:

1. Surat kuasa yang dibuat dibawah tangan untuk peralihan hak atas tanah sebaliknya surat kuasa tersebut harus dibuat secara notariil.
2. Penerima kuasa tidak cakap dalam artian belum dewasa dan paham akan hukum.
3. Pemberian kuasa lebih dari satu orang seperti pemberian kuasa oleh para ahli waris dimana para ahli waris harus menandatangani surat kuasa tersebut dalam hal ini penerima kuasa harus menunggu persetujuan dari semua ahli waris, sehingga mengakibatkan kuasa lambat untuk dijalankan.
4. Adanya pembatasan kuasa atau jangka waktu pada kuasa.
5. Adanya perjanjian sebelum perjanjian pemberian kuasa contohnya perjanjian PPJB yang belum lunas sehingga harus menunggu pelunasan agar kuasa tersebut dapat dijalankan.
6. Meninggalnya pemberi kuasa yang mengakibatkan

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Ketentuan Pasal 1792 KUHPerdota menyatakan “Suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa”. Pasal 1793 KUHPerdota menyebutkan “Kuasa dapat diberikan

gugurnya kuasa yang dimana kuasa tidak dibarengi dengan perjanjian ikatan jual beli secara notariil.

7. Kuasa tidak diterima oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini kuasa yang isinya bersifat mutlak dan tidak dapat ditarik kembali sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
8. Dalam pemberian kuasa terdapat klausula yang tidak dicantumkan dalam surat kuasa tersebut yang membuat penerima kuasa mendapat kendala dalam menjalankan kuasa tersebut.
9. Adapun kendala lain yang ditemukan ialah saat penerima kuasa mempunyai urusan lain seperti bepergian keluar kota dan dalam jangka waktu yang lama yang mengakibatkan kuasa tersebut tidak bisa untuk segera diproses atau dijalankan.

dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat dibawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan”. Pasal 1800 KUHPerdota “Penerima kuasa selama kuasa belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa

- itu. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.” Dari ketentuan tersebut kewajiban penerima kuasa adalah merupakan suatu hal yang harus dilakukan oleh penerima kuasa. Penerima kuasa dibebani kewajiban dan tanggung jawab selama ia belum dibebaskan dalam melaksanakan kuasanya dan ia akan menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut.
2. Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 3 Maret 2020 dengan Notaris Ade Indraputra S.H.,M.Kn dan Rusdi Amin S.H.,M.Kn, mengemukakan kendala terhadap kendala penerima kuasa dalam proses peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual yaitu surat kuasa yang tidak dibuat secara notariil melainkan dibawah tangan, tidak cakupnya penerimas kuasa, pemberi kuasa yang lebih dari satu orang sehingga harus membutuhkan persetujuan dari semua para pemberi kuasa, adanya pembatasan kuasa atau jangka waktu pada kuasa. adanya perjanjian sebelum perjanjian pemberian kuasa contoh perjanjian pengikatan jual beli yang belum lunas sehingga harus menunggu pelunasan agar kuasa tersebut dapat dijalankan, meninggalnya pemberi kuasa yang mengakibatkan gugurnya kuasa yang dimana kuasa tidak dibarengi dengan perjanjian ikatan jual beli secara notariil, kuasa yang isinya bersifat mutlak dan tidak dapat ditarik kembali sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14

Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, dalam pemberian kuasa terdapat klausula yang tidak dicantumkan dalam surat kuasa tersebut yang membuat penerima kuasa mendapat kendala dalam menjalankan kuasa tersebut.

B. Saran

1. Perjanjian pemberian kuasa yang berarti memberikan wewenang kepada orang lain untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, sebaiknya dibuat atau dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, baik dengan akta otentik maupun dengan akta dibawah tangan yang penandatanganannya dilakukan dihadapan notaris karena hal ini merupakan bukti hitam diatas putih yang menunjukkan adanya suatu peristiwa hukum kesepakatan para pihak baik pemberi maupun penerima kuasa sebagaimana yang tertulis didalamnya, sehingga apabila ada salah satu pihak yang mengingkarinya maka pihak lain menuntutnya berdasarkan bukti yang ada. Seorang penerima kuasa dalam hal menerima kuasa harus segera menjalankan kuasa tersebut agar tidak menimbulkan masalah akibat tidak segera dijalankannya kuasa, dan apabila telah mendapati kendala saat menjalankan kuasa penerima kuasa harus segera memberitahukan kepada pemberi kuasa agar kuasa tersebut dapat berjalan dan tidak terjadi mis komunikasi terhadap pemberi maupun penerima kuasa.
2. Sebaiknya dalam pemberian kuasa agar kuasa dapat dijalankan dan tidak memiliki kendala dalam

menyelesaikan kuasa tersebut Notaris sebagai penengah harus menjelaskan isi dari perjanjian kuasa yang dibuat dan berperan aktif kepada para penghadap agar para penghadap mengerti dan paham akibat hukum dari perjanjian kuasa yang telah dibuatnya tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU BACAAN

Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Cet. I, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 1

A. Mukthie Fadjar. 2004. *Tipe Negara Hukum*. Malang, Jawa Timur. Bayumedia Publishing. hlm. 10

Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cet I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, hlm.15.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

C. JURNAL HUKUM

Aldi Sanjaya Putra, 2017 “*Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah*”, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta hlm.4.

Vera, 2008, *Analisis Peraturan Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Kawasan Industri MM2100 di Bekasi*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm.31

D. SUMBER LAIN

<https://pusatpenerjemah.id/dokumen-akta-akte-notaris-apa-saja-yang-perlu-dinotariskan>, diakses pada tanggal 13 Februari 2020 pukul 22.22 Wita

<https://rahmatraharjo.com/jenis-atau-macam-macam-dan-fungsi-surat-kuasa/>, diakses pada tanggal 18 Februari 2020, Pukul 22.00 Wita