

**BAB II**

**KEABSAHAN PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL UNTUK  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM KASUS PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 772/K/PDT/2018.**

**2.1 Posisi Kasus**

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018 dijelaskan bahwa Hardati Binti Paman ST. Saidi yang berasal dari Kecamatan Pasar Bungo Kabupaten Bungo dengan lawan PT. Paman Permai Lestari yang sama-sama berada di Kabupaten Bungo atas sengketa jual beli tanah pada tanggal 30 Juni 2006. Namun dalam prosesnya nyatanya tanah yang disengketakan tersebut tidak diserahkan oleh tergugat kepada pihak penggugat. Kasus tersebut pernah disidangkan sebelumnya yaitu pada tanggal 6 februari 2017 namun dalam sidang putusan yang bernomor 14/Pdt.G/2016/PN.Mrb tersebut gugatan penggugat dikabulkan oleh Hakim dan menyatakan sah secara hukum surat kuasa menjual yang bernomor 37 yang pembuatannya dilakukan di hadapan Notaris Ahmad Yani, SH pada tanggal 30 Juni 2016. Namun pada tanggal 13 Juni 2017 pihak tergugat mengajukan banding yang mana putusan diatas dikuatkan lagi dengan putusan Pengadilan tinggi Jambi dengan Nomor 26/PDT/2017/PT.JMB.

Namun majelis hakim Mahkamah Agung kemudian menguatkan dua putusan pengadilan terdahulu yaitu putusan Pengadilan Tinggi Jambi Nomor 26/PDT/2017/PT.JMB yang memperkuat putusan Pengadilan Negeri Muara

Bungo Nomor 14/Pdt.G/2016/PN.Mrb. artinya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018 menyatakan bahwa akta kuasa untuk menjual dari penggugat dan tergugat dan pihak-pihak terkait dalam perjanjian tanggal 30 Juni 2006 Nomor 37 yang pembuatannya dilakukan di hadapan Notaris Ahmad Yani, S.H. adalah sah, dan tergugat telah menerima pembayaran tanah, tetapi tergugat tidak melaksanakan surat perjanjian kuasa menjual tersebut merupakan wanprestasi. Sehingga permohonan Kasasi Hardati Binti Paman ST. Saidi tersebut dinyatakan di tolak.

## **2.2 Keabsahan Surat Kuasa Menjual dalam Kasus Putusan Nomor 772/K/PDT/2018.**

Pengertian perjanjian ketentuannya sudah ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, yakni bahwa perjanjian atau persetujuan ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atas satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut adalah penerjemahan atas kata *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* lazimnya diterjemahkan pula dengan kata perjanjian. Oleh karenanya persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut memiliki makna yang sama dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian berbeda dengan persetujuan. Perjanjian diterjemahkan dari *vervintenis* sementara itu persetujuan diterjemahkan dari *oveereekomst*.<sup>26</sup>

Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. KUHPerdata mengklasifikasikan tiga golongan yang berhubungan

---

<sup>26</sup> R Setiawan, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, hlm.1.

dengan perjanjian, yaitu para pihak yang menyelenggarakan perjanjian, ahli waris mereka dan pihak ketiga.<sup>27</sup>

Dalam membuat perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Buku III KUH Perdata, akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk syahnya perjanjian. Maksud kebebasan berkontrak bebas untuk menentukan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Dalam kalimat yang lebih sederhana, para pihak melakukan pembuatan perjanjian tersebut dalam kondisi dan situasi yang bebas dalam makna tetap senantiasa dalam ruang gerak yang disahkan ataupun berdasar aturan hukum yang ada (berlaku). Syarat sah suatu perjanjian dinyatakan pada Pasal 1320 KUHPerdata yakni :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kemampuan guna melakukan suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diperuntukkan menjalankan pengikatan sementara sebelum dibuat Akta Jual Beli resmi di hadapan Notaris. Secara umum isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ialah kesepakatan penjual guna melakukan pengikatan diri hendak menjual kepada pembeli dengan

---

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 22.

diikuti pemberian tanda jadi ataupun uang muka sesuai dengan kesepakatan. Umumnya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan di bawah tangan dikarenakan suatu alasan tertentu misalnya pembayaran harga yang belum lunas. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli memuat perjanjian perjanjian, misalnya nominal harga, saat waktu pelunasan dan waktu pembuatan Akta Jual Beli.

Dalam praktek pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan Kuasa Untuk Menjual. Pada prinsipnya sesungguhnya kuasa untuk menjual diberikan dengan alasan pihak penjual (pemilik tanah) tidak bisa datang sendiri ketika pembuatan akta jual beli dengan sejumlah alasan tertentu, seperti penyelenggaraan penjualan dilakukan di luar kota ataupun pihak penjual tidak bisa meninggalkan tugasnya. Akan tetapi dalam praktiknya alasan pemberian kuasa berubah sesuai dengan kebutuhan praktek. Kuasa Untuk Menjual bisa juga dibuat dengan alasan tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.

Untuk mengerti definisi kuasa secara umum, bisa diacu Pasal 1792 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa yaitu suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya melaksanakan suatu urusan. Aturan pasal tersebut, dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak, yaitu:

1. Pemberi kuasa;
2. Penerima kuasa atau disebut kuasa, yang diberikan perintah atau mandat menjalankan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Pemberian kuasa ataupun diistilahkan dengan *lastgeving* tidak bisa dilepaskan dari kehidupan bermasyarakat khususnya bagi mereka yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah antar perorangan, kelompok atau pun badan. Pemilik urusan kerap sekali menguasakan urusannya kepada pihak lain yang dapat dipercaya, karena pemberian kuasa sudah menjadi suatu hal yang lumrah saat ini dimana urusan semakin padat sedangkan porsi waktu tetap. Pasal 1792 BW sendiri telah mendefinisikan apa itu pemberian kuasa “Pemberian kuasa ialah suatu perjanjian dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menjalankan suatu urusan”.

Terdapat tiga jenis kuasa yang dapat dipilih oleh pihak pembuat kuasa sesuai kuasa yang diperlukan, diantaranya kuasa umum, kuasa khusus dan kuasa istimewa. Pasal 1793 BW : Kuasa bisa diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sebuah surat atau juga secara lisan, Penerimaan suatu kuasa bisa juga terjadi secara diam-diam dan dibuat kesimpulan dari penyelenggaraan kuasa itu oleh si kuasa.”

#### 1. Kuasa Umum

Pengaturan Kuasa Umum ada di Pasal 1795 KUH perdata. Berdasar pasal tersebut, kuasa umum mempunyai tujuan memberikan kuasa kepada seseorang guna mengurus kepentingan pemberi kuasa, yakni :

- a. Menjalankan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa.
- b. Pengurusan itu, mencakup semua hal yang berkaitan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya.
- c. Dengan demikian titik berat kuasa umum, hanya mencakup perbuatan ataupun tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

## 2. Kuasa Khusus

Pasal 1795 KUH Perdata menjelaskan, pemberian kuasa bisa dilaksanakan secara khusus, yakni hanya tentang satu kepentingan tertentu atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi acuan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa.

## 3. Kuasa Istimewa

Pasal 1796 KUH Perdata mengatur perihal pemberian kuasa istimewa. Selanjutnya ketentuan mengenai pemberian kuasa istimewa, dibutuhkan sejumlah syarat yang mesti dipenuhi supaya kuasa tersebut sah berdasar hukum sebagai kuasa istimewa.<sup>28</sup>

Salah satu cara yang dapat ditempuh untuk pemberian kuasa menjual adalah dengan surat kuasa umum atau akta umum. Pemberian kuasa menjual dengan akta umum ialah suatu perjanjian yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah notaris. Akta yang dibuat dihadapan notaris akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang terdapat di dalam akta tersebut.

---

<sup>28</sup> M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm 6



Sebab dengan adanya perjanjian kuasa untuk menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli memastikan kepada semua pihak terkait akan adanya akibat hukum yang berlaku seperti yang telah tertuang dalam klausul perjanjian. Artinya secara sederhana pemberi kuasa menyerahkan perwakilan atau mewakilkan pada penerima kuasa guna mengurus kepentingannya (menjual) berdasar fungsinya dan kewenangannya yang ditetapkan dalam surat kuasa.<sup>29</sup>

Surat kuasa yang telah diberi oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa akan berakhir karena hal-hal berikut:<sup>30</sup>

1. Atas dasar kehendak sendiri
2. Atas permintaan penerima kuasa
3. Persoalan yang dikuasakan tidak dapat diselesaikan
4. Salah satu pihak meninggal dunia
5. Salah satu pihak berada di bawah pengampunan
6. Salah satu pihak dalam keadaan pailit
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa
8. Atas keputusan pengadilan

Jika suatu perjanjian pemberian kuasa telah memenuhi ketentuan diatas, maka kuasa tersebut akan menjadi berakhir. Artinya kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian kuasa tersebut akan gugur.

---

<sup>29</sup> M. Yahya Harapah, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika : Jakarta, 2013, hlm 2

<sup>30</sup> Darwan Prinst, Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata, Cintra Aditya : Bandung, 2002, hlm 11

Setiap perjanjian yang dilakukan dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang melakukan pembuatan perjanjian tersebut.

Notaris sebagai pejabat yang mempunyai wewenang untuk melakukan pembuatan akta pengikatan jual beli, harus memperhatikan beberapa hal apabila para pihak hendak membuat perbuatan hukum dengan membawa surat kuasa menjual. Hal-hal yang harus diperhatikan, yaitu:

1. Bentuk Kuasa Untuk Menjual

Pasal 1796 KUH Perdata menentukan:

“Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda... hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata tersebut, Kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

2. Masih berlakunya Kuasa yang bersangkutan ketika pembuatan akta

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816

KUH Perdata. Pasal 1813 KUH Perdata menentukan

“Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; ...”.

Pasal 1814 KUH Perdata menentukan “Si pemberi kuasa bisa menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya”.



Pasal 1816 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan:

“Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut”.

Berdasarkan hal-hal tersebut, suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa.

3. Surat Kuasa Menjual yang digunakan bukanlah Surat Kuasa Mutlak

Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Larangan penggunaan surat kusa mutlak sebelumnya diatur di dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak, namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maupun Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau

merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.<sup>31</sup>

Notaris dalam kewenangannya untuk akta Legalisasi ini diatur dalam pasal 15 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dimana Notaris berwenang untuk melakukan pengesahan tanda tangan dan melakukan penetapan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Dapat diartikan bahwa akta dibawah tangan telah selesai dibuat oleh para pihak tetapi belum ditanda tangani oleh para pihak kemudian dibawa dan ditanda tangani dihadapan Notaris yang dinilai oleh Notaris tentang syarat keabsahan telah terpenuhi lalu dibacakan, diterangkan termasuk akibat hukumnya oleh Notaris dan tanggal akta harus sama dengan tanggal pengesahan tanda tangan kemudian Notaris memberikan nomor pengesahan tanda tangan dari akta tersebut serta menanda tangani dan membubuhkan stempel pada akta tersebut serta menandatangani dan membubuhkan stempel Jabatan pada akta tersebut dan Notaris tidak mempunyai kewajiban untuk menyimpan atau mengfotocopy akta tersebut sebagai arsip.

Poin pada legalisasi adalah para pihak harus membubuhkan tanda tangannya di hadapan Notaris, untuk kemudian tanda tangan tersebut disahkan

---

<sup>31</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm. 6.

olehnya. Notaris menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian di bawah tangan antara para pihak. Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.

Mengenai tata cara legalisasi yang memenuhi syarat diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata yaitu:

1. Penanda tangan akta (para pihak) dikenal atau diperkenalkan kepada Notaris.
2. Sebelum akta ditanda tangani oleh para penghadap, Notaris terlebih dahulu harus membacakan isinya.
3. Kemudian akta tersebut ditanda tangani para penghadap di hadapan Notaris.

Adapun tujuan dari legalisasi atas penandatanganan akta dibawah tangan adalah:

1. Agar terdapat kepastian atas kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, dan juga kepastian atas kebenaran bahwa tanda tangan itu adalah benar sebagai tanda tangan Para Pihak;
2. Dengan demikian, para pihak pada dasarnya tidak leluasa lagi untuk menanda tangani yang terdapat pada akta.

Selanjutnya pasal 1874 menjelaskan bahwa tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap sebagai akta di bawah tangan selama dibuat tanpa perantara yakni pejabat umum. Akta di bawah tangan pada pembuktian hanya meliputi kebenaran bahwa keterangan itu diberikan dan diakui oleh pihak yang menandatanganinya atau dianggap telah diakui menurut hukum. Dalam arti

formal, terjaminlah kebenaran atau kepastian tanggal dari akta, kebenaran tanda tangan dan identitas dari pihak-pihak yang bersangkutan.

Dengan dilegalisasinya surat dibawah tangan, surat itu memperoleh kedudukan sebagai akta autentik. Lebih sederhananya dapat dinyatakan, surat itu dinilai seakan-akan pembuatannya dilakukan oleh atau dihadapan Notaris. Surat dibawah tangan sekalipun sudah memperoleh legalisasi dari Notaris tetap juga merupakan surat yang dibuat di bawah tangan.<sup>32</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, Notaris, dalam jabatannya, berwenang pula membukukan surat di bawah tangan, dengan mendaftar dalam buku khusus. Buku khususnya disebut dengan Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Dalam sehari-hari, wewenang ini disebut pula dengan Pendaftaran surat dibawah tangan dengan kode: "Register" atau *Waarmerking* atau *Waarmerk*.

Poin dari pendaftaran ini, para pihak sudah menandatangani suratnya, baik sehari atau juga seminggu sebelumnya, selanjutnya membawa surat tersebut ke Notaris untuk didaftarkan ke dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan. Hal tersebut memunyai fungsi, terhadap perjanjian/kesepakatan yang sudah disepakati dan ditandatangani dalam surat tersebut, disamping para pihak, terdapat pihak lain yang mengetahui terdapatnya perjanjian/kesepakatan tersebut. Hal tersebut dilaksanakan, diantaranya guna mengurangi atau meminimalkan bantahan atau penyangkalan dari salah satu pihak. Hak dan kewajiban antara para pihak

---

<sup>32</sup> R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 476.

muncul ketika penandatanganan surat yang sudah dilaksanakan oleh para pihak, bukan waktu pendaftaran kepada Notaris. Pertanggungjawaban Notaris hanya sebatas pada mengiyakan atau membenarkan bahwa para pihak melakukan pembuatan perjanjian/kesepakatan pada tanggal yang tertera dalam surat yang didaftarkan dalam Buku Pendaftaran Surat Di Bawah Tangan.

Surat kuasa menjual dibawah tangan penting untuk dilegalisasi oleh Notaris karena dengan demikian surat tersebut dijamin kepastian hukumnya. Notaris menjamin keabsahan tanda-tangan para pihak dalam surat kuasa menjual yang isinya sudah dibacakan dan dijelaskan. Dengan telah dilakukan penandatanganan oleh para pihak dan Notaris maka para pihak tidak dapat menyangkal mengenai keberadaan dan isi dari surat/dokumen tersebut. Pembacaan surat/dokumen yang akan dilegalisasi terkadang tidak dilakukan oleh Notaris karena Notaris hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran tanggal dan tanda tangan, tidak terlibat dalam pembahasan isi dokumen yang dilakukan oleh para pihak.

Surat kuasa menjual yang telah dilegalisasi mempunyai kepastian tanggal dan kepastian tanda tangan. Arti dari kepastian tanda tangan yaitu bahwa pada saat itu yang menandatangani adalah memang orangnya bukan orang lain. Dikatakan demikian karena Notaris yang melegalisasi surat mesti mengetahui orang yang menandatangani tersebut dari identitasnya. Mempunyai kepastian tanggal artinya bahwa benar ditanggali pada saat itu bukan ditanggali maju ataupun mundur.

Pentingnya legalisasi kembali lagi kepada kewenangan Notaris dimana kewenangannya adalah untuk membuat Akta Autentik yang dibuat untuk kepentingan pihak-pihak dalam perjanjian yang mana akta autentik ini mempunyai kekuatan bukti sempurna dalam pengadilan.

Selain di Indonesia yang mengenal legalisasi, di negara lainnya contoh, The Bahamas, dikenal pula praktek legalisasi namun istilahnya berbeda yaitu Notarization. Disebut Notarization yaitu dimana Notaris Publik secara resmi membuktikan penandatanganan yang dilaksanakan oleh para pihak dalam dokumen dan Notaris tidak menentukan kebenaran yang terkandung dalam dokumen. Hal demikian dilakukan guna mencegah penipuan dan menjamin para pihak dari suatu transaksi yang illegal, menjamin bahwa dokumen adalah asli dan dapat dipercaya. Ada tiga proses yang dilakukan oleh Notaris yaitu pemeriksaan, sertifikasi dan penyimpanan catatan.<sup>33</sup>

Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang badan pertanahan Nasional menyebutkan bahwa pelayanan mengenai pertanahan dapat dikuasakan apabila yang bersangkutan menguasai suatu pengurusan pelayanan pertanahan. Pemberian kuasa kepada pihak lain dengan surat kuasa telah diatur di dalam KUH Perdata Pasal 1792 yang menyatakan bahwa Suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menjalankan suatu urusan. Sementara dalam lampiran II perkaban

---

<sup>33</sup> Marsya Putri Andhara, Winanto Wiryomartani, dan Teddy Anggoro, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Didasari oleh Surat Kuasa Menjual yang Tidak Dilegalisasi Oleh Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201 K/Pdt/2016)", *Notary Indonesian*, Vol.1 No. 004, 2019, hlm. 10.



nomor 1 tahun 2010 tanggal 25 januari 2010 menyebutkan bahwa pelayanan pendaftaran tanah dapat dikuasakan apabila yang bersangkutan menguasai suatu pengurusan pelayanan administrasi pertanahan.

Merujuk dari pengertian didalam pasal tersebut, terlihat ada beberapa pihak yang terkait dengan surat kuasa diantaranya :<sup>34</sup>

1. Pemberi kuasa atau *lastgever*;
2. Penerima kuasa adalah orang yang menerima mandat atau instruksi untuk menjalankan sesuatu untuk dan atas nama pemberi kuasa. Lembaga hukumnya disebut pemberi kuasa atau *lastgeving*, jika Pemberi kuasa menyerahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa guna mengurus keperluannya menurut fungsinya dan kewenangannya yang ditetapkan dalam surat kuasa.<sup>35</sup>
3. Oleh karenanya, penerima kuasa mempunyai kuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Meskipun belum ada pengaturan khusus mengenai surat kuasa menjual, pada prakteknya untuk melaksanakan pengikatan jual beli dengan menggunakan surat kuasa menjual boleh dilakukan baik menggunakan surat kuasa menjual dibawah tangan ataupun dengan akta kuasa menjual notariil dengan catatan surat kuasa menjual dibawah tangan tersebut sebaiknya di legalisasi oleh notaris. Legalisasi disini berartikan pemberi kuasa dan penerima

---

<sup>34</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan-persidangan, Pembuktian dan Putusan Hakim*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 1-2.

<sup>35</sup> Solehuddin, *Hukum Acara Perdata*, Universitas Widyagama, Malang, 2011, hlm. 36.

kuasa menandatangani surat kuasa menjual dihadapan Notaris. Surat kuasa yang dibuat dibawah tangan bagi para pihak dan Notaris sendiri terlalu besar resiko kedepannya.

Berkaitan dengan kasus yang diteliti oleh penulis, fakta menunjukkan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat adalah bentuk suatu perjanjian yang sudah selesai dibuat dan disepakati bersama. Karena dalam perjanjian tersebut, pada akhir akta yang dibuat sudah dibubuhkan dan dicantumkan tanda tangan dari para pihak, identitas para pihak serta maksud dari dibuatnya perjanjian tersebut. Sehingga dokumen tersebut merupakan bukti otentik atau bukti yang sempurna karena merupakan Akta Notariil yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang diatur oleh undang-undang. Maka tidak diperlukan lagi bukti yang lain untuk membenarkan adanya bukti dimaksud, kecuali ada bukti lainnya yang menyatakan bahwa bukti otentik tersebut lahir dengan cara-cara yang tidak benar atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Pengujian atas keabsahan dari Surat Kuasa Menjual tersebut, ditinjau dari syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata, maka dapat dijelaskan sebagai berikut.

Bahwa syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah :

1. Sepakat mereka yang membuat perjanjian;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Obyek tertentu;

#### 4. Suatu Sebab yang halal

Terhadap syarat 1 dan 2 yang merupakan syarat subyektif, maka dapat dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat adalah Surat Kuasa Menjual yang diajukan oleh Ny. Hj. Nurlela, Hardati binti Paman ST. Saidi dan Zamzami, yang dituangkan dalam bentuk akta Notaris. Maka sebelum ditandatangani maka dokumen tersebut dapat dibaca dan diteliti terlebih dahulu oleh Ny. Hj. Nurlela, Hardati binti Paman ST. Saidi dan Zamzami yang mengikatkan diri. Sebelum selanjutnya dibacakan kembali oleh Notaris Ahmad Yani SH, hal mana untuk menghindari kesalahan dalam isi yang diperjanjikan. Meskipun hal ini dibantah oleh Tergugat dengan alasan isinya tidak dijelaskan terlebih dahulu oleh Penggugat. Namun menurut Majelis Hakim bantahan tersebut tidak dapat dijadikan alasan membatalkan perjanjian yang telah dibuat, karena akta tersebut telah ditutup melalui penandatanganan Surat Kuasa Menjual oleh para pihak. Dengan di tandatanganinya Surat Kuasa Menjual oleh para pihak haruslah dinyatakan bahwa para pihak telah sepakat terhadap isi perjanjian. Selanjutnya identitas para pihak yang tercantum dalam Surat Kuasa Menjual adalah orang-orang yang cakap untuk membuat perjanjian menurut hukum yaitu Ny. Hj. Nurlela, Hardati Binti Paman Saidi dan Zamzami. Sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa syarat subyektif poin 1 dan 2 telah terpenuhi.

Selanjutnya terhadap syarat 3 dan 4, dapat dijelaskan bahwa obyek tertentu yang tertuang dalam Surat Kuasa Menjual adalah sebidang tanah Hak Milik dengan SHM Nomor : 359 tahun 1984 dengan luas tanah sebesar 20.821

m2 dan SHM Nomor : 309/1985 yaitu berupa tanah seluas 20.000 m2 Jalan Rangkayo Hitam Kabupaten Muaro Bungo, Jambi, yang diakui oleh Penggugat dan Tergugat sebagai obyek dari Surat Kuasa Menjual. Demikian juga dengan perjanjian yang dibuat tersebut adalah tidak bertentangan dengan norma hukum, norma agama, norma adat dan norma kesusilaan yang berlaku.

Sehingga berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa syarat obyektif poin 3 dan 4 telah terpenuhi.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, selanjutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak berupa Surat Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 30 Juni 2006 adalah sah menurut syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga perjanjian yang dibuat tersebut berlaku mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang / hukum bagi mereka yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1138 KUH Perdata. Sehingga berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim memutuskan bahwa Surat Kuasa Menjual Nomor 37 adalah sah dan berharga dan berlaku mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagai dasar dalam melakukan aktifitas yang tercantum dalam Surat Kuasa tersebut.

Sebuah akta autentik, adalah suatu bukti yang sempurna mengenai hal atau apa yang ada di dalamnya sesuai dengan Pasal 1870 KUH Perdata. Menurut Sudikno Mertokusumo, kekuatan pembuktian sempurna yang ada

dalam suatu akta autentik ialah kombinasi atau perpaduan dari sejumlah kekuatan pembuktian dan persyaratan yang ada padanya.<sup>36</sup>

Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian atau juga persyaratan tersebut akan menimbulkan suatu akta autentik tidak memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), oleh karenanya akta akan kehilangan keautentikannya dan tidak lagi menjadi akta autentik.

Meskipun akta notaris adalah alat bukti yang sempurna seperti yang sudah dijelaskan di atas, namun akta notaris dalam praktek bisa mengalami atau terjadi degradasi kekuatan alat bukti. Arti dari degradasi akta notaris yaitu akta notaris yang tidak bisa lagi diperlakukan sebagai akta autentik akan tetapi dinilai sebagai tulisan di bawah tangan, yang disebabkan terjadinya pelanggaran atas ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti autentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan dalam hal:

1. Pejabat Umum tidak mempunyai wewenang dalam pembuatan itu;
2. Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
3. Cacat dalam bentuknya.

Hal ini juga ditentukan pada Pasal 84 UUJN dimana apabila terjadi pelanggaran-pelanggaran atas Pasal-Pasal tertentu dalam UUJN, maka akta yang dihasilkan dari Pasal-Pasal tersebut akan memiliki kekuatan alat bukti dibawah tangan selama berubahnya ataupun terjadinya degradasi dari akta

---

<sup>36</sup> Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, hlm. 121.

otentik menjadi akta di bawah tangan tidak membuat kerugian, notaris yang bersangkutan tidak bisa dimintai pertanggungjawaban hukumnya. Sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Penjelasan secara singkat, Degradasi akta yaitu akta autentik yang tidak bisa lagi memenuhi pengertian autentik menurut hukum. Berikutnya, akibat hukumnya ialah akta autentik tersebut tidak bisa lagi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam praktek pembuktian di pengadilan, apabila akta autentik kehilangan sifat autentiknya, para pihak masih dapat memberi bukti tanggal akta, identitas para pihak dan tanda tangan para pihak dalam akta tersebut.

Perbedaan degradasi dengan pembatalan akta autentik yaitu apabila dinyatakan batal oleh hakim, maka akta tersebut dinyatakan tidak pernah ada. Akibat hukumnya juga mesti dibedakan. Umumnya, pihak yang mengaku dirugikan dengan pengeluaran atau penerbitan suatu akta autentik memohon pengadilan agar melakukan pembatalan akta autentik. Namun, dapat dipertimbangkan juga, suatu akta disebutkan diturunkan kedudukannya atau didegradasi, yaitu tidak dapat disebut akta autentik, jika isi dari akta autentik itu dinilai tidak secara substantif/material merugikan salah satu pihak dan hanya terkait tentang cacat formalitas. Akibatnya, isi/materi dari akta tersebut masih bisa berlaku secara sah dan tidak dinyatakan batal.

Autentik atau tidaknya suatu akta tidak cukup hanya apabila akta tersebut pembuatannya dilakukan di hadapan pejabat yang mempunyai kewenangan untuk itu saja, akan tetapi cara membuat akta autentik tersebut



juga harus menurut ketentuan yang telah ditetapkan oleh Undang-undang. Apabila syarat tersebut salah satunya tidak terpenuhi maka akta yang dibuat tidak dapat dianggap sebagai akta autentik melainkan hanyalah sebagai akta dibawah tangan.

Proses pembuatan suatu akta autentik tidak hanya bersandarkan pada ketentuan hukum secara formal, akan tetapi juga secara materiil peristiwa proses terbentuknya atau pembuatan akta tersebut harus dilakukan secara sah atas kesepakatan dan atau kerelaan para pihak yang masuk didalam akta tersebut. Hal ini sangat penting untuk diketahui dikarenakan banyaknya para pejabat berwenang yang hanya melakukan pembuatan akta secara prosedur hukum formalnya saja, padahal secara materiil proses pembuatan akta tersebut mengandung unsur-unsur melawan hukum. Terlebih lagi dengan perkembangan zaman sekarang ini dimana banyak akta autentik yang pembuatannya dilakukan dengan sah oleh pejabat yang berwenang secara formal tetapi mempunyai unsur melawan hukum.

Penyimpangan dari Akta Pengikatan Untuk Jual Beli terutama apabila salah satu pihak yaitu jika bezit adalah beritikad buruk dan bezitter memperoleh benda tersebut melalui salah satu cara untuk memperoleh hak milik (Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), dimana ia tidak mengetahui adanya cacat tersembunyi yang terkandung didalamnya (Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) hal mana dapat terjadi ketika dalam posisi keadaan yang kurang menguntungkan dari salah satu pihak serta pihak tersebut tidak tahu dan tidak pernah mengetahui atas segala prosedur

didalamnya, maka bisa juga terjadi penyalahgunaan keadaan yang bisa merugikan salah satu pihak.

Apabila terjadi kejadian yang demikian maka guna bisa melakukan pembatalan atas terbentuknya akta autentik dalam berupa Akta Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli itu ialah Hakim, melalui terdapatnya gugatan dalam bentuk tuntutan pembatalan terhadap Jual beli oleh pihak yang dirugikan pada Pengadilan Terkait atas peristiwa yang terjadi tersebut maka Telah ada yurisprudensi yang telah mengatur permasalahan diatas yaitu yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 6 agustus 1973 REG. NO. 663.K/SIP/1971, menyatakan “Bahwa meskipun Jual Beli Tanah Sengketa dilaksanakan menurut prosedur Perundang-undangan Agraria, Jual Beli tersebut harus dinyatakan Batal (Nietig), karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atau dengan Itikad yang tidak jujur”.

Akibat hukum yang timbul jika ternyata Akta Autentik tersebut mengandung unsur-unsur yang dapat dibuktikan bahwasannya dalam pembentukannya memiliki unsur melawan hukum maka atas akta autentik tersebut secara administrasi menjadi cacat hukum dan menjadi tidak memiliki kekuatan hukum sehingga mengakibatkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan. Dasar hukum degradasi akta ini dapat dilihat dalam Pasal 41 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 yang berbunyi: “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berakibat Akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.

Melihat penjelasan-penjelasan yang dipaparkan di atas, dapat dinyatakan bahwa perjanjian pemberian kuasa yang ada dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018 pada dasarnya telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana hal itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini seperti dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata serta ketentuan dalam UUJN selama data pendukung tidak dapat diperoleh atau belum ada di tangan notaris, maka akta tersebut tetap sah. Artinya surat kuasa yang pembuatannya dilakukan di hadapan notaris dapat dinyatakan memiliki kekuatan hukum yang sah, dan dapat digunakan dalam transaksi jual beli. Menurut KUH Perdata dinyatakan bahwa surat kuasa yang disusun atau dibuat dengan sah oleh para pihak baik pihak penjual atau pembeli memiliki kekuatan mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang. Sehingga apabila salah satu pihak tidak melakukan isi perjanjian tersebut maka akan dianggap telah melanggar Undang-Undang dan dapat dituntut secara hukum.

Keabsahan Surat Kuasa Menjual dalam Kasus Putusan Nomor 772/K/PDT/2018, jika dianalisis berdasarkan beberapa teori hukum, maka dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Teori Keadilan

Mengacu pada penjelasan Thomas Hobbes bahwa suatu perbuatan dapat dinyatakan adil jika sudah dilandaskan pada perjanjian yang sudah disepakati. Melalui pernyataan itu, bisa dibuat simpulan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru bisa diraih ketika terdapatnya kesepakatan antara

dua pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian disini dimaknai dalam bentuk yang tidak sempit bukan hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang melakukan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain, akan tetapi perjanjian disini merupakan pula perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak melakukan pemihakan pada satu pihak saja namun saling mengutamakan kepentingan dan kesejahteraan publik.<sup>37</sup> Dengan demikian, dalam kaitannya, dengan putusan hakim yang menetapkan bahwa surat kuasa menjual yang menurut Tergugat, tidak dibuat dihadapan notaris adalah sah, sudah sesuai dengan teori keadilan. Hal ini karena dalam pembuatan surat kuasa menjual tersebut, telah ada kesepakatan antara yang memberi kuasa dan yang diberikan kuasa. Meskipun menurut Tergugat surat kuasa menjual tersebut dibuat tidak dihadapan Notaris, surat kuasa tetap sah. Surat kuasa tersebut sudah memenuhi keadilan atau rasa adil karena terdapatnya kesepakatan antara dua pihak yang melakukan perjanjian yaitu antara pemberi kuasa dan penerima kuasa.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Mengacu pada pendapat Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum yaitu suatu jaminan bahwa hukum itu mesti dilaksanakan melalui suatu cara yang layak. Kepastian hukum menginginkan terdapatnya usaha pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang disusun oleh pihak yang

---

<sup>37</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution, Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Cet. Kedua, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 217-218.

mempunyai kewenangan dan wibawa, oleh karenanya aturan-aturan tersebut mempunyai aspek yuridis yang mampu memberikan jaminan terdapatnya kepastian bahwa hukum mempunyai fungsi selaku suatu peraturan yang mesti ditaati.<sup>38</sup> Oleh karenanya, surat kuasa menjual yang menurut Tergugat tidak dibuat dihadapan Notaris adalah dianggap sah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/Pdt/2018 ini selaras dengan teori kepastian hukum. Karena surat kuasa menjual tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dihadapan pengadilan. Hakim juga harus menerima dan menganggap isi yang tertulis dalam akta tersebut sungguh- sungguh telah terjadi.

### 3. Teori Kemanfaatan

Teori kemanfaatan yang dikemukakan Bentham menegaskan bahwa landasan yang paling obyektif ialah melalui cara memandang apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu memberi manfaat atau hasil yang bermanfaat ataupun, sebaliknya kerugian untuk orang-orang yang terkait.<sup>39</sup> Surat kuasa menjual yang menurut Tergugat, pembuatannya tidak dilakukan di hadapan Notaris yang dianggap sah oleh hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/Pdt/2018 tidak terlepas dari pertimbangan atas teori kemanfaatan tersebut. Karena Surat kuasa menjual tersebut ternyata, dapat memberikan kemanfaatan. Surat kuasa menjual tersebut dapat dijadikan sebagai bukti yang sah atas peralihan hak dan kewajiban

---

<sup>38</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012) hlm. 29.

<sup>39</sup> Sonny Keraf, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, (Yogyakarta: Kanisius, 1998), hlm. 93-94.

seorang pemberi kuasa kepada pihak penerima kuasa itu. Surat kuasa tersebut akan menjadi bukti yang kuat bahwa penerima kuasa mampu menjalankan kewajibannya dan melakukan tugas sebagaimana yang ada pada surat kuasa yaitu melakukan penjualan.

