

BAB I

Pendahuluan

A. Latar Belakang

Penggunaan surat kuasa jual sebagai dasar peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur oleh beberapa peraturan, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1792-1819 yang mengatur pemberian kuasa. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) Pasal 19 menekankan pentingnya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, sementara Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 mengharuskan peralihan hak dibuktikan dengan akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi prosedur yang ditetapkan. Dalam praktiknya, surat kuasa yang digunakan sebagai dasar peralihan hak sering dibuat dalam bentuk akta notaris atau PPAT untuk memastikan keabsahan dokumen tersebut.²

Surat kuasa adalah dokumen hukum yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Terdapat berbagai jenis surat kuasa, seperti surat kuasa umum, khusus, dan perwakilan di pengadilan. Jenis lainnya termasuk surat kuasa untuk pengambilan uang, pengurusan dokumen, dan jual beli aset. Surat kuasa notaris, yang dibuat di hadapan notaris, memiliki kekuatan hukum lebih kuat. Struktur surat kuasa mencakup identitas pemberi dan penerima, tujuan, lingkup kewenangan, tanggal, tanda tangan, dan materai jika diperlukan. Dengan berbagai jenis surat kuasa ini, pemberi kuasa dapat memastikan bahwa urusan mereka dapat diurus oleh pihak lain dengan jelas dan sah secara hukum.³

Akta kuasa dapat disusun baik sebagai perjanjian maupun sebagai tindakan hukum sepihak. Ketika dibuat sebagai perjanjian, pemberi dan penerima kuasa hadir di hadapan notaris untuk bersama-sama menandatangi akta tersebut. Sebaliknya, dalam tindakan hukum sepihak, hanya pemberi kuasa yang menandatangi akta tanpa kehadiran penerima kuasa.⁴

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19

² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37

³ Iblam School Of Law, *Mengenal Aturan Lastgeving atau Pemberian Kuasa*, diakses melalui <https://iblam.ac.id/2024/02/06/mengenal-aturan-lastgeving-atau-pemberian-kuasa-dalam-hukum/> 6 February 2024 ,

⁴ Anastasia Adha Rizka, *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kota madya Bekasi Tahun 2002* (Studi Kasus Yayasan Yanatera), 2003. hlm. 54

Undang-undang Hak Tanggungan tidak mengharuskan surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan dibuat dalam bentuk perjanjian. Namun, blanko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa SKMHT yang dibuat sebagai Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berbentuk perjanjian. Struktur dan kata-kata dalam blanko tersebut tidak memungkinkan surat kuasa ini digunakan sebagai sarana pemberian kuasa secara sepihak.⁵

Penyalahgunaan surat kuasa di Indonesia terjadi akibat kelemahan dalam peraturan dan praktik penerapannya. KUHPerdata memungkinkan surat kuasa dibuat tanpa pengesahan notaris, membuka peluang pemalsuan. Meskipun UUPA dan PP 24/1997 mewajibkan pendaftaran peralihan hak, proses ini sering kurang diawasi. Kurangnya pemahaman hukum masyarakat dimanfaatkan oleh pihak tidak bertanggung jawab, sementara lemahnya penegakan hukum dan standar prosedur yang tidak ketat memperburuk situasi. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan perbaikan regulasi, peningkatan pengawasan, edukasi masyarakat, dan penegakan hukum yang lebih tegas.

Dalam praktik, terdapat surat kuasa yang mencantumkan klausul "tidak dapat dicabut kembali" atau "Surat Kuasa Mutlak". Penggunaan jenis surat kuasa ini dilarang oleh Instruksi Mendagri No. 14/1982 dan diperkuat oleh putusan Mahkamah Agung No. 2584 K/Pdt/1986. Putusan Mahkamah Agung tersebut menetapkan bahwa surat kuasa mutlak terkait jual beli tanah tidak dibenarkan karena sering disalahgunakan dalam praktik untuk menyelundupkan jual beli tanah.⁶

Jika pemberi kuasa meninggal, surat kuasa jual berakhir karena hubungan hukum antara pemberi dan penerima kuasa otomatis terputus, sesuai Pasal 1813 KUHPerdata. Penerima kuasa harus menghentikan semua tindakan terkait kuasa tersebut, dan peralihan hak harus ditinjau melalui proses pewarisan, di mana hak-hak terkait objek yang akan dijual diteruskan kepada ahli waris. Notaris atau PPAT bertanggung jawab memastikan pemberi kuasa masih hidup saat penandatanganan akta jual beli, karena akta yang dibuat setelah kematian dianggap tidak sah. Jika penerima kuasa menggunakan surat kuasa setelah kematian pemberi, tindakan ini dapat dianggap penipuan, dan pihak ketiga yang dirugikan dapat menuntut secara hukum.

⁵ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan PT Citra Aditya Bakta*, Bandung, 1998, hlm 179

⁶ Djaja S. Meliala, SH.MH, *Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUHPerdata* (Bandung, February 2008) hlm 6

Meninggalnya pemberi kuasa dalam penggunaan surat kuasa jual sebagai dasar peralihan hak membawa dampak signifikan, di mana surat kuasa tersebut menjadi tidak berlaku lagi⁷

Di Sulawesi Tengah, praktik penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah masih terjadi, di mana surat penyerahan yang dibuat oleh camat atau notaris diakui sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Kebijakan ini bertentangan dengan PP 24/1997 yang mengharuskan akta peralihan hak dibuat oleh PPAT. Meskipun PP 24/1997 menetapkan akta autentik dari PPAT sebagai syarat, SK Gubernur Sulsel 1993 tetap memvalidasi surat penyerahan, menyebabkan kerancuan dan ketidakpastian hukum dalam kepemilikan tanah.

Berdasarkan latar belakang di atas maka di angkat penelitian berjudul “TINJAUAN YURIDIS SEBAGAI PENGGUNAAN SURAT KUASA JUAL SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK” dibuat dengan harapan memberikan hasil yang terperinci dan pasti mengenai aspek hukum terkait surat kuasa yang menjadi dasar peralihan hak di Indonesia.

⁷ Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Kepastian Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak
2. Bagaimana Prosedur Sah Peralihan Hak melalui Akta kuasa menjual
3. Bagaimana Upaya Hukum jika penerima kuasa menyalahgunakan Akta Kuasa Menjual

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Bagaimana Kepastian Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Peralihan Hak
2. Untuk mengetahui Prosedur Sah Peralihan Hak melalui Surat Kuasa menjual
4. Untuk mengetahui seperti apa Upaya Hukum yang terjadi jika penerima kuasa menyalahgunakan Surat Kuasa Menjual

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini di harapkan memberikan kontribusi dengan memperdalam pemahaman teoritis mengenai hukum perdata surat kuasa, khususnya dalam kontes peralihan hak dalam tinjauan yuridis, serta diharapkan memberikan pandangan baru dan pengetahuan untuk penelitian dan pengembangan teori di masa depan

2. Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis dari penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini memberikan pemahaman mengenai tinjauan yuridis terhadap penggunaan surat kuasa sebagai dasar peralihan hak
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk memahami dan mengatasi permasalahan yang terjadi dalam proses peralihan hak dalam surat kuasa
3. Sebagai hasil karya ilmiah yang berguna bagi penulis sebagai syarat untuk menyelesaikan strata satu (S-1) di Universitas Prima Indonesia

E. Keaslian Penelitian

Beberapa penelitian terdahulu mengenai objek pembahasan legalitas surat kuasa diantaranya :

Penelitian Slamet Riyadi berjudul "Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah di Jepara" mengkaji praktik jual beli tanah di mana penjual memberikan surat kuasa khusus kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Pembuatan Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) memerlukan legalisasi oleh Notaris PPAT untuk keabsahan.

Selanjutnya, penelitian oleh Sri Mustika Weni berjudul "Pemberian Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah" bertujuan untuk mengetahui keabsahan pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah serta akibat hukumnya terhadap AJB. Meskipun penggunaan kuasa mutlak dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, penelitian ini menunjukkan bahwa jika kuasa tersebut menjadi satu kesatuan dengan perjanjian pokok, maka hal ini sah menurut hukum. Namun, AJB yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak yang dilarang adalah batal demi hukum karena tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT.

Penelitian lain oleh S. Sudarmono berjudul "Balik Nama Sertipikat Hak Milik Berdasarkan Akta Jual Beli yang Menggunakan Kuasa Mutlak di Kota Pekanbaru" bersifat sosiologis dan empiris, menganalisis penggunaan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli di Pekanbaru. Alasan penggunaan kuasa mutlak adalah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima kuasa. Proses pembuatan akta jual beli dan balik nama sertipikat tidak berbeda dengan proses umum, tetapi kuasa mutlak harus dilampirkan dengan salinan perbuatan hukum yang menyebabkan kuasa tersebut timbul, agar pihak penerima kuasa dapat dibuktikan sebagai pihak yang berhak atas objek kuasa.

Penelitian Kaharuddin berjudul "Analisis Hukum tentang Peralihan Hak Milik atas Tanah dengan Bukti Akta di Bawah Tangan" menunjukkan bahwa peralihan hak dengan akta di bawah tangan tetap sah untuk pendaftaran tanah, meskipun tidak sekuat akta autentik. Sementara itu, penelitian Sudjatmiko Adji Kurniawan menyoroti risiko penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah, yang dapat menyebabkan penggelapan pajak dan ketidakpastian hukum, serta menegaskan tanggung jawab PPAT atas pembuatan AJB yang berdasarkan kuasa mutlak.