

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan kebutuhan hukum masyarakat dalam bidang perdata, khususnya mengenai peralihan hak atas benda, semakin meningkat seiring dengan kompleksitas hubungan hukum dan kegiatan ekonomi masyarakat. Salah satu aspek yang sering digunakan dalam praktik hukum perdata Indonesia adalah penggunaan **surat kuasa** sebagai dasar hukum dalam melakukan tindakan hukum tertentu, termasuk peralihan hak. Fenomena ini menimbulkan berbagai persoalan, terutama ketika surat kuasa digunakan sebagai **alat atau dasar peralihan hak** atas suatu benda, baik benda bergerak maupun tidak bergerak.

Dalam hukum perdata Indonesia, surat kuasa merupakan bagian dari perjanjian pemberian kuasa yang diatur dalam **Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)**, yang menyatakan bahwa:

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”¹

Namun, dalam praktiknya, surat kuasa kerap disalahartikan sebagai instrumen yang dapat secara langsung **memindahkan hak kepemilikan**, padahal berdasarkan ketentuan KUHPerdata, surat kuasa hanya memberikan **kewenangan bertindak** kepada pihak penerima kuasa dan bukan sebagai alat pemindahan hak yang sah. Oleh karena itu, pemahaman yang keliru terhadap fungsi dan sifat surat kuasa dapat menimbulkan konflik hukum, khususnya dalam hal pembuktian hak kepemilikan yang sah atas suatu objek hukum.

Sebagai contoh, dalam praktik jual beli tanah, sering kali ditemukan penggunaan **surat kuasa mutlak** oleh pihak pembeli untuk menggantikan akta jual beli, dengan dalih untuk mempermudah proses. Padahal, **Surat Edaran**

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1792.

Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 1991 secara tegas melarang penggunaan surat kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah, karena hal itu bertentangan dengan prinsip kehati-hatian hukum dan dapat membuka peluang penyelundupan hukum.²

SEMA tersebut menyatakan bahwa:

“Surat Kuasa Mutlak yang pada prinsipnya mengandung unsur jual beli, tukar-menukar, hibah dan sejenisnya, tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah.”³

Hal ini membuktikan bahwa terjadi penyimpangan antara teori hukum dengan praktik lapangan. Ketika surat kuasa dijadikan dasar pengalihan hak, maka telah terjadi kekeliruan konsep yang dapat membahayakan prinsip **kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak kepemilikan**.

Sebagai mahasiswa hukum, penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih dalam persoalan ini karena telah banyak dijumpai kasus-kasus di masyarakat yang memperlihatkan penyalahgunaan surat kuasa sebagai alat pemindahan hak. Ketertarikan penulis juga dipicu oleh adanya ketidaksesuaian antara substansi hukum yang telah diatur secara normatif dan implementasi di lapangan yang seringkali mengabaikan kaidah hukum tersebut.

Selain itu, dari hasil studi awal dan observasi terhadap praktik notariat dan pertanahan, penulis menemukan bahwa banyak masyarakat awam maupun pelaku hukum yang belum memahami secara tepat **fungsi hukum surat kuasa** dan batas-batas kekuatan berlakunya, khususnya dalam kaitannya dengan **peralihan hak atas tanah** atau benda lainnya. Hal ini menjadikan masalah ini **penting untuk diteliti**, karena selain memiliki **nilai praktis**, hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dan aplikatif terhadap penataan praktik hukum yang lebih akuntabel dan sesuai dengan asas hukum yang berlaku.

Lebih lanjut, **Pasal 1320 KUHPerdara** tentang syarat sahnya

² Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1991 tentang Surat Kuasa Mutlak Tidak Dapat Digunakan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah.

³ *Ibid.*

perjanjian juga menjadi pijakan dalam menilai keabsahan surat kuasa. Jika dibuat tanpa memenuhi unsur kesepakatan atau tanpa sebab yang halal, surat kuasa tersebut dapat dinyatakan **batal demi hukum**.⁴ Menurut **Subekti**, surat kuasa tidak serta-merta menjadi alat peralihan hak karena sifatnya yang hanya memberi wewenang, bukan memindahkan hak.⁵ Begitu pula menurut **Sudikno Mertokusumo**, peralihan hak harus dilakukan melalui perbuatan hukum yang nyata dan bersifat **translasi**, seperti jual beli atau hibah.⁶

Dari sisi regulasi administratif, **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, khususnya Pasal 37 ayat (1), juga mempertegas bahwa peralihan hak hanya sah jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh **PPAT** (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bukan semata dengan surat kuasa.⁷ Ini berarti bahwa penggunaan surat kuasa untuk keperluan peralihan hak yang bersifat final tidak memiliki kekuatan hukum sebagaimana layaknya akta otentik.

Dengan mempertimbangkan berbagai aspek di atas, maka **penelitian ini dianggap penting** untuk dilakukan guna menelaah sejauh mana surat kuasa dapat dijadikan dasar peralihan hak secara hukum, bagaimana pengaturannya dalam sistem hukum Indonesia, serta apa akibat hukumnya jika terjadi penyimpangan dalam penggunaannya. Penelitian ini juga diharapkan mampu memberikan pemahaman yuridis yang komprehensif serta menjadi landasan pertimbangan bagi praktisi, akademisi, dan pembuat kebijakan dalam menyikapi praktik peralihan hak melalui surat kuasa.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan ke dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum surat kuasa dalam sistem

⁴ KUHPperdata, Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.

⁵ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2008, hlm. 17.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2010, hlm. 88.

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

hukum perdata Indonesia?

2. Apakah surat kuasa dapat dijadikan dasar peralihan hak menurut hukum positif Indonesia?
3. Apa akibat hukum yang timbul jika peralihan hak dilakukan hanya berdasarkan surat kuasa?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan serta kekuatan hukum surat kuasa dalam sistem hukum perdata Indonesia.
2. Untuk mengkaji secara yuridis apakah surat kuasa dapat dijadikan dasar peralihan hak menurut hukum positif Indonesia.
3. Untuk menjelaskan dan menganalisis akibat hukum yang timbul apabila peralihan hak dilakukan hanya berdasarkan surat kuasa.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang **hukum perdata** dan **hukum perjanjian**, dengan memperdalam pemahaman mengenai eksistensi dan batas-batas kewenangan hukum dari surat kuasa, serta relevansinya dalam proses peralihan hak. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi studi hukum lebih lanjut dalam lingkup akademik.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi:

- a. **Masyarakat umum**, agar lebih memahami bahwa surat kuasa tidak dapat digunakan secara serta-merta sebagai alat pemindahan hak kepemilikan,

sehingga tidak terjebak dalam praktik hukum yang keliru;

- b. **Praktisi hukum**, seperti notaris, advokat, dan PPAT, sebagai pertimbangan dalam menyusun atau menolak akta berdasarkan surat kuasa yang tidak sesuai ketentuan hukum;
- c. **Pembuat kebijakan**, dalam merumuskan regulasi yang lebih tegas mengenai larangan penyalahgunaan surat kuasa dalam praktik peralihan hak, guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik warga negara.