

ANALISIS HUKUM PENGGUNAAN SURAT KUASA YANG MELEBIHI TUJUANNYA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1189K/PDT/2017 DAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 104//PDT.G/2012/PN. CBN)

Raskita J.F. Surbakti¹

¹ Program Magister Kenotariatan

Universitas Sumatera Utara, Medan-Sumatera Utara-Indonesia

e-mail: putraafwin93@gmail.com

Abstract

Misuse of a power of attorney in a civil case includes, among other things, if the power of attorney exceeds the limits of authority granted by the power of attorney to the recipient of the power of attorney, so that the power of attorney can be used to carry out a legal act that is inconsistent with or deviates from the will or purpose of the grantor. power. The granting of power of attorney is often a problem in terms of restrictions, legal consequences and protection relating to third parties. The problem of power in this research is studied based on the decision of PenNo. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn and Decision Number 1189K/Pdt/2017. The restrictions on the granting of power of attorney in the Civil Code can be seen in Article 1794 to Article 1798 of the Civil Code which explains the granting of power of attorney based on the substance of the power of attorney, the form of power of attorney, the interests of the power of attorney, provisions for the exercise of power and anyone can receive power of attorney. Decision Number 1189K/Pdt/2017, the power of attorney even though it is in the form of a pseudo power of attorney made based on the debt of the attorney's receivables is not justified by the court to make a deed of sale based on a power of attorney against him even though the power of attorney has debts against him. Decision No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn explained that related to the legal position based on the results of the court that punishes the power of attorney to return what is the right of the power of attorney is a form of proof of the power of binding power as a form of agreement. The agreement that has been agreed is only to offer and find a buyer, but it is carried out instead to sell the object of the dispute. Third party protection is obtained based on Article 1491 of the Civil Code which with the essence of guarantee is the obligation of the seller to the buyer. Other legal protections that can be used based on Article 1496 of the Civil Code with the principal to guarantee compensation for losses.

Keywords: Power of Attorney, Authorizer, Authorized Person, Exceeds its purpose

Abstrak

Penyalahgunaan surat kuasa dalam perkara perdata meliputi antara lain, jika surat kuasa tersebut isinya melampaui batas wewenang yang diberikan pemberi kuasa kepada si penerima kuasa, sehingga surat kuasa tersebut dapat dipergunakan untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum yang tidak sesuai atau menyimpang dari kehendak atau tujuan pemberi kuasa. Pemberian kuasa sering kali menjadi permasalahan melihat dari pembatasan, akibat hukum dan perlindungan yang menghubungkan dengan pihak ketiga. Permasalahan kuasa dalam penelitian ini dikaji berdasarkan putusan Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn dan Putusan Nomor 1189K/Pdt/ 2017. Pembatasan pemberian kuasa dalam KUHPerdata terlihat pada Pasal 1794 sampai dengan Pasal 1798 KUHPerdata yang menjelaskan pemberian kuasa berdasarkan apa pemberi kuasa dengan substansi upah kuasa, bentuk kuasa, kepentingan kuasa, ketentuan

pelaksanaan kuasa dan siapa saja bisa menerima kuasa. Putusan Nomor 1189K/Pdt/ 2017, penerima kuasa waupun dalam bentuk kuasa semu yang dibuat berdasarkan hutang piutang penerima kuasa tidak dibenarkan oleh pengadilan untuk membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa terhadapnya walaupun pemberi kuasa memiliki hutang terhadapnya. Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn menjelaskan bahwa terkait dengan kedudukan hukum berdasarkan hasil pengadilan yang menghukum penerima kuasa untuk mengembalikan yang menjadi hak penerima kuasa adalah suatu bentuk pembuktian kekuatan mengikat kuasa sebagai salah satu bentuk perjanjian. Perjanjian yang telah disepakati hanya untuk menawarkan dan mencarikan pembeli akan tetapi dilakukan justru menjual objek sengketa. Perlindungan pihak ketiga diperoleh berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara yang dengan esensi penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli. Perlindungan hukum lainya yang dapat digunakan berdasarkan Pasal 1496 KUHPerdara dengan pokok untuk menjamin adanya ganti rugi atas kerugian.

Kata kunci: Surat kuasa, pemberi kuasa, penerima kuasa, melebihi tujuanya.

A. Pendahuluan

Penyalahgunaan surat kuasa dalam perkara perdata meliputi antara lain, jika surat kuasa tersebut isinya melampaui batas wewenang yang diberikan pemberi kuasa kepada si penerima kuasa, sehingga surat kuasa tersebut dapat dipergunakan untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum yang tidak sesuai atau menyimpang dari kehendak atau tujuan pemberi kuasa.¹ Atau dapat juga berupa pemalsuan surat kuasa, artinya isi dari surat kuasa tersebut yang mengalami suatu perubahan, sehingga isi surat kuasa tersebut tidak sesuai lagi dengan kehendak si pemberi kuasa.

Kasus yang diangkat dari praktek penggunaan surat kuasa yaitu Putusan Pengadilan negeri Cirebon No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189K/Pdt/2017. Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn didasarkan adanya itikad tidak baik tergugat dengan yang sebelumnya di beri kuasa oleh penggugat untuk menawarkan dan menjual yang mana kapasitas menjual hanya mencarikan pembeli yang nantinya jual belinya dilaksanakan oleh penggugat sendiri terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 477/Pandansari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama NI PUTU KERTIARI yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa barat, seluas 1.740 M². Dalam putusan dijelaskan bahwa tergugat menjalankan kuasanya melebihi wewenangnya yaitu sebelumnya ditugaskan untuk menawarkan dan mencarikan pembeli menjadi menjual tanah tersebut dengan membuat surat kuasa palsu yang menerangkan tergugat menerima kuasa mutlak untuk menjual objek sengketa.

Hakim dalam putusan memberikan putusan dengan yaitu menyatakan batal demi hukum akta jual beli yang diperbuat berdasarkan surat kuasa yang di perbuat oleh penerima kuasa yang sebelumnya ditugaskan hanya menawarkan dan mencarikan penjual, sementara diperbuat jual beli dengan membuat kuasa mutlak palsu. Menyatakan batal demi hukum surat kuasa yang diperbuat tergugat.

Putusan Nomor 1189K/Pdt/2017 berawal dari Raden Bambang Sogearto (Pemohon kasasi) memiliki hutang kepada Ani Rohaeni (Termohon kasasi) sebesar Rp. 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah), sebagai jaminan atas hutang tersebut pemohon kasasi menyerahkan 2 (dua) tanah sebagai jaminan.

¹ R. Soeroso., *Perjanjian di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 295.

Pemohon kasasi melakukan pembayaran dengan cicilan, setelah beberapa kali membayar untuk pembayaran berikutnya pemohon kasasi tidak lagi mampu mencicil. Mengatasi masalah hutang tersebut pemohon kasasi bersama dengan termohon kasasi melakukan pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual atas 2 objek tanah milik pemohon kasasi di depan tergugat 2, secara sepihak termohon kasasi bersama dengan notaris menerbitkan akta jual beli berdasarkan surat kuasa yang semata-mata tergugat 2 tahu bahwa kuasa tersebut dibuat hanya sebagai penjanjian semu dikarenakan hubungan hukum kedua belah pihak sebagai pinjam meminjam uang. Pertimbangan hukum hakim menjelaskan bahwa apabila hubungan hukum dalam bentuk hutang piutang, debitur wanprestasi maka kreditor tidak diperbolehkan mengalihkan langsung objek jaminan menjadi milik pribadinya melainkan di syaratkan melakukan penjualan melalui jasa pelelangan yang telah diatur negara. Menilik permasalahan tersebut penulis termotivasi untuk melakukan penelitian yang berjudul "Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa yang Melebihi Tujuannya". Penelitian ini penting dilakukan dikarenakan pentingnya mengetahui bagaimana standar pelaksanaan kuasa serta apa saja yang menjadi akibat pelaksanaan kuasa melebihi tujuannya.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan yang merupakan penelitian hukum normatif dengan melakukan kajian literatur berupa buku-buku teks, peraturan perundang-undangan dan hasil penelitian para peneliti sebelumnya. Metode pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan kasus. Analisis data yang digunakan dalam penelitian penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu analisis data yang tidak mempergunakan angka-angka tetapi berdasarkan atas peraturan perundang-undangan, pandangan-pandangan responden hingga dapat menjawab permasalahan dari penelitian ini.² Kualitatif dalam penelitian ini yaitu membahas berdasarkan ketentuan standar yang telah ditetapkan sebelumnya terhadap contoh kasus yang terjadi dimasyarakat. Analisis kualitatif mendekati aturan hukum yang telah diberlakukan dengan hubungan hukum yang terjadi sekaligus memperhatikan kapasitas dan kedudukan hukum masing-masing. Keseluruhan data yang diperoleh kemudian dikelompokkan atas data yang sejenis untuk kepentingan analisis, dan diterjemahkan secara logis sistematis untuk selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif. Kesimpulan adalah merupakan jawaban khusus atas permasalahan yang diteliti, sehingga diharapkan akan memberikan solusi atas permasalahan dalam penelitian ini.³ Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini akan sejalan dengan analisis data yaitu secara kualitatif yaitu menjawab yang menjadi poin masalah bahasan.

C. Pembahasan

Pengaturan Pembatasan Pemberian Kuasa Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia

Mengenai definisi perjanjian dapat dilihat ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." R. Subekti memberikan pengertian dari suatu perjanjian sebagai berikut: "Suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."⁴ Memaknai definisi diatas timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007, hlm, 33.

³ Ulber Silalahi, *Metode Penelitian sosial*, Bandung: Refika Aditama, 2009, hlm. 39.

⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermedia, 2004, hlm. 1.

perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat perjanjian dimaksudkan untuk menunjukkan kepastian hukum perbuatan hukum tersebut berdasarkan hukum yang berlaku dimasyarakat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.⁵

Kepastian hukum yang dimaksud penulis dalam hal ini yaitu kesesuaian takaran perbuatan hukum perjanjian jual beli dengan ketentuan yang telah disepakati secara umum yaitu undang-undang yang berlaku. Kepastian hukum perbuatan tersebut akan menjadi dasar terhadap penjelasan dapat dilindungi atau tidaknya para pihak apabila terjadi sengketa⁶ di kemudian hari.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

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. Memaknai kedua Pasal tersebut *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan *volmacht* merupakan kewenangan mewakili. *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.⁷

Perlu diperhatikan akan ketentuan umum, suatu kuasa bersifat privat yang berarti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak. Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan bahwa "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan", dari pengertian Pasal tersebut dapat dilihat unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:⁸

1. Perjanjian
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa

⁵ Habeahan, Besty, and Aurelius Rizal Tamba. 2021. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MELALUI SISTEM ELEKTRONIK". *NOMMENSEN JOURNAL OF LEGAL OPINION* 2 (01):47-54. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>.

⁶ Simamora, Janpatar., *Problematika Penyelesaian Sengketa Kewenangan Lembaga Negara oleh Mahkamah Konstitusi*, Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Volume 28, Nomor 1, Februari 2016, hlm. 77-92.

⁷ http://jdih.bpk.go.id/informasi_hukum/Surat_Kuasa.pdf, diakses pada tanggal 10 November 2019 Pkl : 14.25

⁸ Herlien Budiono., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 413.

3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Hubungan hukum pemberian kuasa diketahui bahwa perjanjian pemberian kuasa ini bersifat timbal balik, sehingga mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban. Kewajiban ini tidak saja berada pada tangan atau pihak pemberi kuasa saja akan tetapi hak dan kewajiban juga terdapat pada pihak penerima kuasa⁹.

a. Hak penerima kuasa

Penerima kuasa jika telah melaksanakan kuasa itu dengan sebaik-baiknya atau dengan hati-hati terlepas dari berhasil atau tidaknya kuasa yang diberikan kepadanya, maka ia berhak untuk menuntut pembayaran upah atau persekot dari perjanjian pemberian kuasa itu. Penerima kuasa di samping berhak atas pembayaran upah atau persekot tersebut, maka pihak penerima kuasa mempunyai hak untuk menahan barang milik pemberi kuasa, jika upah atau persekot yang diperjanjikan itu belum dibayar lunas. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 1812 KUH Perdata sebagai berikut: "Si kuasa adalah berhak untuk menahan segala apa kepunyaan si pemberi kuasa yang berada ditangannya, sekian lamanya, sehingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa".

b. Kewajiban-kewajiban pihak penerima kuasa

Penerima kuasa disamping mempunyai hak atas perjanjian kuasa tersebut, juga dibebani beberapa kewajiban. Kewajiban ini adalah merupakan suatu hal yang harus dilakukan oleh penerima kuasa. Pihak penerima kuasa dibebani kewajiban 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. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pemberi kuasa. Kewajiban penerima kuasa ini sesuai dengan tuntutan dalam Pasal 1800 KUHPerdata sebagai berikut:

Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu, begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakan pada waktu si pemberi kuasa meninggal jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat timbul sesuatu kerugian. Menjabarkannya lebih detail penerima kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, akan tetapi juga bertanggung jawab terhadap kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Ketentuan di atas dijelaskan dalam Pasal 1803 KUHPerdata Si kuasa bertanggungjawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya¹⁰.

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai pengganti
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa menyebut seorang tertentu, sedang orang yang dipilihnya itu ternyata orang yang tak cakap atau tak mampu.

Berdasarkan hal yang telah dikemukakan di atas, pihak pemberi kuasa senantiasa dianggap memberikan kekuasaan kepada si kuasa untuk menunjuk kepada orang lain sebagai penggantinya untuk pengurusan benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia, atau dilain pulau yang ada di Indonesia. Beberapa kewajiban-kewajiban yang telah dijelaskan di atas, pihak penerima kuasa juga dibebani kewajiban untuk membayar bunga atas uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluannya sendiri.

⁹ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 89-90

¹⁰ Indah Retno Ariyanti, *Analisa Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Terhadap PT. Perintis Gria Loka)*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Depok, 2008, hlm. 20.

Pembatasan pemberian kuasa dalam KUHPerdota terlihat pada Pasal 1794 sampai dengan Pasal 1798 KUHPerdota yang bunyinya sebagai berikut :¹¹

Pasal 1794 : Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka penerima kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih daripada yang ditentukan dalam Pasal 411 untuk wali.

Pasal 1795 : Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

Pasal 1796 : 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 1797 : Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit.

Pasal 1798 : Orang-orang perempuan dan anak yang belum dewasa dapat ditunjuk kuasa tetapi pemberi kuasa tidaklah berwenang untuk mengajukan suatu tuntutan hukum terhadap anak yang belum dewasa, selain menurut ketentuan-ketentuan umum mengenai perikatan-perikatan yang dibuat oleh anak yang belum dewasa, dan terhadap orang-orang perempuan bersuami yang menerima kuasa tanpa bantuan suami pun ia tak berwenang untuk mengadakan tuntutan hukum selain menurut ketentuan-ketentuan Bab 5 dan 7 Buku Kesatu dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pasal 1794 memberikan penjelasan bahwa pemberian kuasa secara umum menjadi perbuatan hukum Cuma-Cuma, akan tetapi apabila di perjanjikan terhadap imbalan harus mengikuti nilai yang ditentukan undang-undang. Pasal 1795 KUHPerdota menunjukkan pembatasan pemberian kuasa dalam membedakan antara kuasa umum, pemberian kuasa secara umum sifatnya menyelesaikan kepentingan pemberi kuasa menyeluruh, sedangkan kuasa khusus hanya untuk kepentingan tertentu saja. Pembatasan pada Pasal 1796 menjelaskan bahwa kegiatan hukum yang diperbolehkan untuk kuasa yang sifatnya umum. Pasal 1797 menjelaskan batasan yaitu kuasa yang diterima oleh penerima kuasa harus dijalankan sebagaimana substansi isi kuasa, tidak melebihi substansi tersebut. Pasal 1798 memberikan batasan dalam pemberian kuasa terhadap anak-anak dengan penjelasan bahwa anak-anak dapat diberi kuasa akan tetapi pemberi kuasa tidak dibenarkan mengajukan tuntutan terhadapnya.

Surat kuasa seperti yang termaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata dibuat untuk memberi ketegasan mengenai pemberian kuasa dari seseorang/badan hukum kepada orang atau pihak lain untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan hukum yang karena suatu hal tidak dapat dilakukan sendiri oleh yang mempunyai hak atas perbuatan tersebut. Perbuatan hukum apapun pada dasarnya dapat dilakukan dengan surat kuasa, misalnya surat kuasa untuk menghadap di muka pengadilan, surat kuasa dalam rangka pembuatan akte Notaris, dan lainnya. Kajian membedakan adalah bagaimana penerapan surat kuasa tersebut kedalam masing-masing tindakan hukum. Pasal 1793 KUH Perdata ayat 1 disebutkan : “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan bahkan dalam bentuk sepucuk surat ataupun dengan lisan”. Ayat 2 disebutkan mengenai pemberian kuasa secara diam-diam, namun untuk perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah hanya dapat dilakukan dengan akta otentik.

¹¹ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1794 - 1798

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPdata sampai dengan Pasal 1819 KUHPdata. 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.

Akibat Hukum Perjanjian Penerima Kuasa yang Melampaui Wewenangnya Berdasarkan Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn

Putusan tersebut diatas didasarkan adanya itikad tidak baik tergugat dengan yang sebelumnya di beri kuasa oleh penggugat untuk menawarkan dan menjual yang mana kapasitas menjual hanya mencarikan pembeli yang nantinya jual belinya dilaksanakan oleh penggugat sendiri terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 477/Pandansari, Desa Pandansari, terdaftar atas nama NI PUTU KERTIARI yang terletak di Desa Pandansari, Kecamatan Ciawi, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa barat, seluas 1.740 M². Dalam putusan dijelaskan bahwa tergugat menjalankan kuasanya melebihi wewenangnya yaitu sebelumnya ditugaskan untuk menawarkan dan mencarikan pembeli menjadi menjual tanah tersebut dengan membuat surat kuasa palsu yang menerangkan tergugat menerima kuasa mutlak untuk menjual objek sengketa.

Hakim dalam putusan memberikan putusan dengan yaitu menyatakan batal demi hukum akta jual beli yang diperbuat berdasarkan surat kuasa yang di perbuat oleh penerima kuasa yang sebelumnya ditugaskan hanya menawarkan dan mencarikan penjual, sementara diperbuat jual beli dengan membuat kuasa mutlak palsu. Menyatakan batal demi hukum surat kuasa yang diperbuat tergugat.

Putusan Nomor 1189K/Pdt/2017

Putusan berawal dari Raden Bambang Sogarto (Pemohon kasasi) memiliki hutang kepada Ani Rohaeni (Termohon kasasi) sebesar Rp. 900.000.000 (Sembilan Ratus Juta Rupiah), sebagai jaminan atas hutang tersebut pemohon kasasi menyerahkan 2 (dua) tanah sebagai jaminan. Pemohon kasasi melakukan pembayaran dengan cicilan, setelah beberapa kali membayar untuk pembayaran berikutnya pemohon kasasi tidak lagi mampu mencicil. Mengatasi masalah hutang tersebut pemohon kasasi bersama dengan termohon kasasi melakukan pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual atas 2 objek tanah milik pemohon kasasi di depan tergugat 2. Pembuatan akta kuasa tersebut bersifat proforma (pura-pura) yang berarti bukan sesungguhnya. Notaris secara sepihak bersama termohon kasasi menerbitkan akta jual beli berdasarkan surat kuasa yang semata-mata tergugat 2 tahu bahwa kuasa tersebut dibuat hanya sebagai perjanjian semu dikarenakan hubungan hukum kedua belah pihak sebagai pinjam meminjam uang.

Pembuatan surat kuasa dalam putusan tersebut dilakukan dalam bentuk pura-pura atau proforma karena pada dasarnya hubungan kedua belah pihak adalah hutang piutang, kuasa tersebut secara sepihak dipergunakan oleh tergugat I dibantu oleh tergugat II untuk mengalihkan kedua sertifikat tanah yang dititipkan terhadapnya menjadi kepemilikan tergugat I berdasarkan surat kuasa yang diperbuat sebelumnya yang sifatnya proforma.

Pertimbangan hukum hakim menjelaskan bahwa apabila hubungan hukum dalam bentuk hutang piutang, debitor wanprestasi maka kreditor tidak diperbolehkan mengalihkan

langsung objek jaminan menjadi milik pribadinya melainkan di syaratkan melakukan penjualan melalui jasa pelelangan yang telah diatur negara.¹²

Reposisi pemberian kuasa dapat dilakukan melalui bentuk tindakan hukum, yaitu kuasa sebagai tindakan hukum sepihak dan kuasa sebagai perjanjian timbal balik atau sebagai bagian atau *accessoir* dari perjanjian timbal balik, yaitu¹³:

1. Pemberian kuasa sebagai tindakan hukum sepihak.

Pemberian kuasa sebagai tindakan hukum sepihak, hanya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, bukan kewajiban mewakili dan juga bukan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak lain. Pemberian kuasa sebagai tindakan hukum sepihak, hanya melahirkan "kewenangan mewakili" dan kuasa dapat dicabut kembali secara sepihak oleh pemberi kuasa, dapat dihentikan secara sepihak oleh penerima kuasa, berakhir dengan meninggalnya, pengampunannya atau pailitnya, pemberi kuasa dan atau penerima kuasa.

2. Pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian timbal balik.

Kekuatan mengikat yuridikal pemberian kuasa sebagai bagian atau *accessoir* dari perjanjian timbal balik, ditentukan oleh kekuatan mengikat yuridikal perjanjian timbal balik sebagai perjanjian pokoknya. Mengaitkan pada perjanjian timbal balik memiliki kekuatan mengikat yuridikal, maka melahirkan kekuatan mengikat yuridikal pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian timbal balik tersebut. Kekuatan mengikat yuridikal pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian timbal balik, dapat ditinjau dari 2 (dua) kepentingan hukum, yaitu:

- 1) Pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa;
- 2) Pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan pemberi kuasa

3. Pemberian kuasa sebagai perjanjian dua pihak

Pemberian kuasa yang dibuat dalam bentuk perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, yang tidak diikuti dengan tindakan konkret, tidak melahirkan kekuatan mengikat yuridikal. Berdasarkan wawancara penulis dengan Rivai Nababan (salah satu pengacara di kota Medan menjelaskan bahwa pemberian kuasa yang terjadi masyarakat merupakan salah satu bentuk perjanjian yang mengikat 2 pihak. Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa kuasa merupakan bentuk perjanjian di lihat dari unsur-unsur keterbentukannya seperti adanya sebab yang halal, adanya kata sepakat, oleh sebab hal tersebut setiap pihak memiliki tanggung jawab yang didasarkan atas hak dan kewajiban masing-masing, selain hal tersebut memperhatikan keterbentukan kuasa dengan mendekatkannya pada Pasal 1313 dan 1338 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa dalam suatu perjanjian di tunjukkan adanya para pihak yang saling mengikat dirinya dan apabila diwujudkan sudah diikatkan maka akan berlaku sebagai undang-undang yang sah bagi masing-masing pihak.¹⁴

Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn dan Putusan Nomor 1189K/Pdt/ 2017 yang diangkat dalam penulisan ini menjelaskan bahwa pembuatan kuasa bukan semata-mata hanya menggunakan akta notaris, baik akta bawah tangan maupun lisan tetap diakui oleh hukum sebagai produk hukum yang resmi. Pemberian kuasa apabila dinilai terhadap putusan merupakan sebagai hubungan hukum serius. Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn menjelaskan bahwa tergugat menggunakan kuasa yang diterimanya hanya sebatas

¹² Simamora, Janpatar., *Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jurnal Dinamika Hukum FH Universitas Jenderal Soedirman, Vol. 14 No. 3 September 2014, hlm. 547-561.

¹³ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hlm. 469.

¹⁴ Rivai Nababan (Advokad), Wawancara terkait kedudukan kuasa dalam hukum perjanjian, 27 November 2019, Pukul 20:00

menawarkan dan mencari penjual atas objek tanah milik penggugat justru menjual kuasa tersebut menjadi menjual kepada pihak ketiga.

Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya" dan Pasal 1339 KUHPerdara yang berbunyi: "suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang" salah satu produk hukum perjanjian yaitu kuasa, oleh dasar Pasal tersebut maka setiap penerima kuasa maupun pemberi kuasa terikat dalam suatu hubungan hukum, dikarenakan kuasa merupakan salah satu bagian dari hukum perikatan. Tergugat dalam putusan diatas menjalankan kuasa yang diterimanya melebihi tujuannya, semula hanya mencari pembeli akan tetapi dilakukan tindakan melebihi dengan membuat akta kuasa menjual yang dibantu tergugat II. Kekuatan mengikat sebagaimana pembahasan diatas di letakkan berdasarkan tujuan awal pemberian kuasa. Hukum perikatan memberlakukan apabila perikatan tercipta maka perikatan tersebut akan menjadu undang-undang yang sah kepada masing-masing pihak baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.

Putusan Nomor 1189K/Pdt/ 2017 menjelaskan bahwa hubungan hukum atas kuasa yang diterbitkan yang mana jenis kuasa semu yang dilandasi oleh hutang piutang pemilik objek tanah dengan peminjam uang. Keterikatan antara pemberi kuasa dalam putusan menjelaskan bahwa tidak secara bebas penerima kuasa walaupun terlibat dalam hubungan hukum hutang dapat mengguguk kuasa yang diterimanya untuk selanjutnya membuat akta jual beli berdasarkan kuasa yang diterimanya.

Kuasa yang dijalankan pada Putusan Nomor 1189K/Pdt/ 2017 merupakan kuasa semu yang sifatnya proforma/pura-pura. Akibatnya saat tergugat dibantu oleh tergugat II untuk menjadikan akta jual beli dengan dasar kuasa tersebut sudah merupakan perbuatan melawan hukum. Kekuatan mengikat kuasa tersebut terlihat berdasarkan kepentingan atau kedudukan kuasa tersebut. Kuasa tersebut bukan memberikan kewenangan terhadap tergugat untuk secara bebas menguasai objek sengketa milik tergugat sekalipun dalam keadaan adanya kuasa. Berdasarkan ketentuan tersebut perbuatan lain dengan mendasarkan kuasa dibatalkan oleh pengadilan.

Pertanggungjawaban penerima kuasa terhadap pemberi kuasa, secara hukum pemberi kuasa memiliki kewenangan untuk menuntut penerima kuasa dengan jalur pengadilan. Penuntutan tersebut dilakukan berdasarkan pokok persyaratan pemberian kuasa sebelumnya untuk menjelaskan apa yang telah dilanggar atau tidak terpenuhi. Putusan Nomor 1189K/Pdt/ 2017, penerima kuasa waupun dalam bentuk kuasa semu yang dibuat berdasarkan hutang piutang penerima kuasa tidak dibenarkan oleh pengadilan untuk membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa terhadapnya walaupun pemberi kuasa memiliki hutang terhadapnya. Putusan pengadilan untuk menolak akta jual beli atas dasar kuasa tersebut dikarenakan untuk satuan hutang piutang apabila terdapat wanprestasi pemberi pinjaman tidak dapat secara sepihak menjual objek jaminan melainkan melakukan pelelangan.

Perbuatan melawan hukum dengan menggunakan kuasa semu/proforma menjadi dasar melakukan perbitan akta jual beli tidak dibenarkan, dengan bentuk tanggung jawab tergugat I yaitu mengembalikan SHM milik penggugat yang sebelumnya dijadikan objek dalam jual beli. Pengembalian tersebut menjelaskan ketidak cakapan kuasa tersebut baik berdasarkan isi maupun jenis kuasanya, dengan kata lain tergugat menggunakan kuasa melebihi tujuannya.

Akta kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Surat kuasa yang dibuat dalam bentuk perjanjian, berarti kedua belah pihak, yakni pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa datang menghadap kepada notaris dan keduanya menandatangani akta kuasa tersebut. Pada kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak,

berarti hanya pihak pemberi kuasa yang datang menghadap¹⁵. Kuasa yang merupakan tindakan sepihak terjadi karena adanya kewenangan dari pemberi kuasa dan dengan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 KUHPerduta. Pasal 1813 KUHPerduta 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 kuasa¹⁶; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa" Pasal 1814 KUHPerduta menentukan "si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya."

Pasal 1816 KUHPerduta 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 tersebut¹⁷." Berdasarkan ketentuan tersebut maka 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. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.

Hukum perikatan menjelaskan bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak akan menjadi suatu aturan hukum untuk masing-masing pihak berdasarkan hak dan kewajiban masing-masing. Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn menjelaskan bahwa terkait dengan kedudukan hukum berdasarkan hasil pengadilan yang menghukum penerima kuasa untuk mengembalikan yang menjadi hak penerima kuasa adalah suatu bentuk pembuktian kekuatan mengikat kuasa sebagai salah satu bentuk perjanjian. Perjanjian yang telah disepakati hanya untuk menawarkan dan mencarikan pembeli akan tetapi dilakukan justru menjual objek sengketa. Berdasarkan dasar perbuatan hukum yaitu hukum perjanjian maka penerima kuasa wajib menanggung akibat hukum tersebut tanpa mengaitkan urusan diluar dari hubungan hukum yang dilakukannya dengan pemberi kuasa. Tanggungjawab penerima kuasa berdasarkan putusan di atas yaitu mengembalikan SHM milik penggugat, pengembalian tersebut karena kuasa yang dilakukannya melebihi tujuannya yang semula hanya menawarkan dan mencari calon pembeli maleinkan justru menjual.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189K/Pdt/ 2017 mempermasalahkan keberadaan surat kuasa yang sebelumnya dibuat sebagai kuasa semu/proforma malah digunakan sebagai dasar menerbitkan akta jual beli. Perbuatan tersebut dinilai sebagai perbuatan melawan hukum dengan melebihi kuasanya. Kuasa tidak mengistaratkan untuk kepemilikan SHM dapat dikuasai oleh tergugat justru di kuasai dengan kuasa semu. Perbuatan diatas merupakan perbuatan melawan hukum yang membutuhkan pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban tergugat dalam putusan yaitu mengembalikan SHM milik penggugat walaupun terlibat hutang dengan membatalkan akta lain yang didasari kuasa pertama.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga yang Dirugikan Akibat Penggunaan Surat Kuasa Melebihi Wewenang

¹⁵Anastasia Adha Rizka, *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalamkaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kota madya Bekasi Tahun 2002 (Studi Kasus Yayasan Yanatera)*, 2003, hlm. 54

¹⁶ Pasal 1815 KUHPerduta

¹⁷ Pasal 1816 KUHPerduta

Ketentuan-ketentuan pemberian kuasa dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerduta, memuat konsep *volmacht* dan *lastgeving*. Pengertian pemberian kuasa yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerduta, memuat norma *volmacht* dengan istilah atau kata “untuk dan atas nama” artinya kewenangan mewakili. Konsep *volmacht* atau kuasa sebagai tindakan hukum sepihak, kematian, pengampunan dan kepailitan pemberi dan penerima kuasa, mengakhiri pemberian kuasa. Ketentuan Pasal 1813 KUHPerduta tentang berakhirnya pemberian kuasa, memuat konsep *volmacht* dan sejalan dengan perkembangan pengaturan dalam NBW, yang memasukkan berakhirnya kuasa dalam Buku III tentang harta kekayaan pada umumnya, yang dirumuskan dalam Pasal 3:72 NBW, kuasa berakhir karena, kematian, pengampunan atau kepailitan pemberi kuasa; kematian, pengampunan atau kepailitan penerima kuasa, penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, pernyataan berhenti oleh penerima kuasa¹⁸.

Istilah *Lastgeving* yang dirumuskan dalam KUHPerduta mengandung 2 (dua) konsep pengertian yang berbeda, yaitu secara harfiah “*last*” terjemahannya adalah perintah atau bebandan menurut Pasal 7:414 lid (1) NBW, pengertian *lastgeving* adalah perjanjian pemberian perintah. Karakteristik dari pengertian *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian perintah, yaitu: (a) *lastgeving* merupakan perjanjian sepihak, yang meletakkan kewajiban untuk melaksanakan prestasi pada salah satu pihak (*lasthebber*) dan bukan kewajiban atau kewenangan mewakili; (b) penerima perintah (*lasthebber*) bertindak atas nama *lasthebber* sendiri dan tidak boleh bertindak sebagai wakil dari pemberi perintah (*lastgever*); (c) penerima perintah (*lasthebber*) bertindak atas nama *lastgever*, jika ada kewenangan mewakili dari *lastgever*; (d) jika penerima perintah (*lasthebber*) tidak melaksanakan perintah dari *lastgever*, maka *lasthebber* telah melakukan wanprestasi terhadap *lastgever*. Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak akan berakhir dengan meninggalnya atau pengampunannya pemberi atau penerima kuasa, tetapi diteruskan oleh para ahli warisnya atau pengampunya, kecuali dengan kepailitan penerima atau pemberi kuasa, terjadilah penyitaan umum terhadap harta kekayaan penerima kuasa atau pemberi kuasa, yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa.

Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn sebagaimana dijelaskan di atas bahwa kuasa yang diterimanya hanya mencarikan pembeli dan menawarkan justru yang dilakukan jual beli dinilai sebagai perbuatan melawan hukum dengan menjalankan kuasa melebihi tujuannya. Pertanggungjawaban hukum dalam kasus tersebut berada pada penerima kuasa karena hal tersebut dinilai sebagai perbuatan melawan hukum penerima kuasa. Pembatalan yang dilakukan pengadilan terhadap akta yang terbit berdasarkan kuasa yang melebihi tujuannya menjadi persoalan tersendiri antara pihak ketiga dengan penerima kuasa. Berbeda halnya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1189K/Pdt/ 2017 kuasa semu yang dibuat antara penggugat dengan tergugat digunakan tergugat untuk memindahkan hak penggugat menjadi hak tergugat. Posisi tersebut menjadi kajian hukum sepihak dikarenakan pihak penerima kuasa dan pihak ketiga adalah orang yang sama.

Pihak ketiga memperoleh perlindungan hukum berdasarkan hubungan hukum yang dilakukannya terhadap penerima kuasa. Hubungan hukum antara pihak penerima kuasa dan pihak ketiga dikaji berdasarkan Pasal 1313 KUHPerduta yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Kedekatan Pasal di atas dengan permasalahan yaitu hubungan penerima kuasa dengan pihak ketiga yang merupakan perikatan. Lebih lanjut melindungi posisi pihak ketiga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerduta “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan pasal tersebut pihak ketiga

¹⁸Mariam Darius Badruzaman., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1983, hlm. 108.

dapat melindungi dirinya dengan mengedepankan pasal tersebut diatas sebagai hubungan hukum yang tetap dan mengikat. Pasal 1365 berbunyi “Tiap perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”. Pasal tersebut dapat digunakan sebagai dasar untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang dirugikan oleh penerima kuasa. Pihak ketiga dalam hubungan kuasa mendasarkan pasal tersebut diatas untuk mengajukan perlindungan hukum dalam bentuk pengembalian hak sekaligus ganti rugi. Lebih lanjut pihak ketiga dalam hubungan kuasa sebagai pembeli beriktikan dabilik dapat memperoleh perlindungan hukum dengan menggunakan Pasal 1496 KUHPerdara yang berbunyi:

Jika dijanjikan penanggungan atau jika tidak dijanjikan apa-apa, maka pembeli dalam hal adanya tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seseorang, berhak menuntut kembali dari penjual:

1. Pengembalian uang harga pembelian;
2. Pengembalian hasil, jika ia wajib menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang melakukan tuntutan itu;
3. Biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan gugatan pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh penggugat asal;
4. Penggantian biaya, kerugian dan bunga serta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan, sekedar itu telah dibayar oleh pembeli.

Pihak ketiga sebagai pembeli yang baik dapat meminta pengembalian harga beli atau nilai uang yang di serahkan. Penggantian biaya kerugian dan biaya yang diserahkan sebelumnya. Perlindungan kepada pihak ketiga yang terlibat dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan penerima kuasa yang menyebabkan kerugian kepada pihak ketiga dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk memintai pertanggungjawaban hukum penerima kuasa.

Putusan yang dikaji dalam penelitian ini tidak menjelaskan hubungan terhadap pihak ketiga, akan tetapi apabila di simak terhadap perlindungan manakala pihak ketiga dirugikan oleh kuasa yang melebihi tujuannya, maka pihak ketiga harus memperhatikan terlebih dahulu ketentuan kuasa tersebut kelebihan tersebut apakah dalam persetujuan pemberi kuasa, apabila dilakukan dengan persetujuan pemberi kuasa maka pihak ketiga apabila dirugikan dapat melakukan penuntutan kepada pemberi kuasa. Melakukan kuasa dengan melebihi tujuannya dan tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa maka pihak ketiga hanya dapat menuntut kepada pihak penerima kuasa.

Putusan No. 104/PDT.G/2012/PN.Cbn yang melibatkan pihak ketiga yang menjadi pembeli atas tanah yang dijual penerima kuasa dengan menjalankan kuasanya melebihi tujuannya dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan untuk melindungi posisinya serta mengembalikan kerugian yang disebabkan perbuatan penerima kuasa.

Perlindungan hukum kepada pihak ketiga dapat juga dilihat berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara yang berbunyi :¹⁹

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya”.

Perlindungan yang dimaksud tersebut memungkinkan pihak ketiga yang terlibat dalam pemberian kuasa untuk memperoleh kembali apa yang menjadi haknya. Pembeli yang beritikad baik sebagaimana pihak ketiga dalam putusan yang dibahas dapat menggunakan

¹⁹ Pasal 1491 s.d. Pasal 1803 KUH Perdata

pasal tersebut diatas untuk melindungi haknya bila mana terdapat kecacatan hukum baik dari objek maupun prosesnya.

Pasal 1492 berbunyi ²⁰:

Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun penjual adalah demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan”.

Pasal tersebut diatas menjelaskan bahwa hukum melindungi pembeli yang beritikad baik, penanggungan penjual terhadap pembeli merupakan sebagai wujud perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik.

D.Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut, pertama bahwa pembatasan pemberian kuasa terlihat pada Pasal 1794. Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Pasal 1795. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum. Pasal 1796 Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Pasal 1797. Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya. Pasal 1798. Orang-orang perempuan dan anak yang belum dewasa dapat ditunjuk kuasa tetapi pemberi kuasa tidaklah berwenang untuk mengajukan suatu tuntutan hukum terhadap anak yang belum dewasa. Kedua, konsekuensi moril maupun hukum dari diterbitkan dan ditandatangani suatu Surat Kuasa, berarti pihak Penerima Kuasa telah setuju untuk melaksanakan delegasi kuasa untuk dilaksanakan dengan itikad baik layaknya urusan dan kepentingan dari Pemberi Kuasa sendiri. Abai atau sengajanya kuasa tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya, bahkan ditelantarkan, mengakibatkan Penerima Kuasa demikian bertanggung-jawab secara hukum atas kerugian yang diderita Pemberi Kuasa. Kecuali bila seorang atau beberapa Penerima Kuasa menandatangani Surat Kuasa tersebut atas nama suatu kesatuan/anggota lembaga, semisal suatu kantor hukum, bila dikemudian hari seorang Penerima Kuasa tersebut keluar dari anggota lembaga tersebut, maka secara otomatis Kuasa yang diterimanya menjadi gugur, oleh karena ia menandatangani Surat Kuasa atas nama bagian dari suatu lembaga.

Ketiga, perlindungan hukum manakala pihak ketiga dirugikan berdasarkan kuasa yang melebihi tujuannya, maka pihak ketiga harus memperhatikan terlebih dahulu ketentuan kuasa tersebut kelebihan tersebut apakah dalam persetujuan pemberi kuasa, apabila dilakukan dengan persetujuan pemberi kuasa maka pihak ketiga dapat melakukan penuntutan kepada pemberi kuasa. Akan tetapi apabila kelebihan dikarenakan tindakan penerima kuasa maka tuntutan di arahkan kepada penerima kuasa. Pembatasan dalam menjalankan kuasa sangat jelas, oleh sebab hal tersebut kepada setiap penerima kuasa diharapkan untuk menjalankan kuasa yang diterimanya sesuai dengan kesepakatan antara pemberi kuasa terhadapnya atau sebatas yang diperjanjikan. Akibat penggunaan kuasa melebihi tujuannya sangat merugikan apakah hal tersebut kepada pemberi kuasa atau pihak ketiga, oleh sebab itu kepada pihak ketiga lebih mencermati kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa untuk lebih mengetahui posisi sekaligus kedudukan bertindak penerima kuasa. Terkait dengan perlindungan hukum terhadap pihak ketiga penting dilakukan pembatasan. Pembatasan yang dimaksud yaitu

²⁰ Pasal 1492 s.d. Pasal 1803 KUH Perdata

pandangan yang terpisah, padangan tersebut menjelaskan kedudukan hukum kuasa yang berpindah dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pasal 1496 KUHPerdato memberikan pelung terhadap pihak ketiga sebagai pembeli untuk menuntut ganti rugi terhadap penerima muasa.

Daftar Pustaka

Buku

- Andasasmita, Komar., *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.
- Badruzaman., Mariam Darus., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni, 1983.
- Budiono., Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- Rizka, Anastasia Adha., *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalamkaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kota madya Bekasi Tahun 2002 (Studi Kasus Yayasan Yanatera)*, 2003
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT.Intermasa, 2004.
- R. Soeroso., *Perjanjian di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- Silalahi, Ulber., *Metode Penelitian sosial*, Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, 2007, *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Jurnal, Tesis dan Internet

- Ariyanti, Indah Retno., *Analisa Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Terhadap PT. Perintis Gria Loka)*, Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Depok, 2008.
- Habeahan, Besty, and Aurelius Rizal Tamba. 2021. "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI MELALUI SISTEM ELEKTRONIK". *NOMMENSEN JOURNAL OF LEGAL OPINION* 2 (01):47-54. <https://doi.org/10.51622/njlo.v2i01.208>.
- Nababan, Rivai (Advokad), Wawancara terkait kedudukan kuasa dalam hukum perjanjian, 27 November 2019, Pukul 20:00
- Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1982. *Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Poerwniantopo Joeliono, 1985. *Penyalahgunaan Surat Kuasa Dalam Perkara Perdata*, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Simamora, Janpatar., *Problematika Penyelesaian Sangketa Kewenangan Lembaga Negara oleh Mahkamah Konstitusi*, Jurnal Mimbar Hukum Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Volume 28, Nomor 1, Februari 2016.
- Simamora, Janpatar., *Tafsir Makna Negara Hukum dalam Perspektif Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, Jurnal Dinamika Hukum FH Universitas Jenderal Soedirman, Vol. 14 No. 3 September 2014.
- Sukamto, Diah Hamdini, 2017. *Perbuatan Melawan Hukum Penerima Kuasa Menyalahgunakan Kuasa Menggadaikan Tanah Pada Pemberi Kuasa Dalam Perjanjian Pemberian Kuasa Di*

Desa Air Saga Kecamatan Tanjung Pandan Kabupaten Belitung. Universitas Tanjung Pura, Pontianak.

- Utomo Taufik, 2017. *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicaput Sepihak Oleh Pemberi Kuasa*, Universitas Brawijaya, Malang
- Donna Febryna Sidauruk, 2016. *Analisis Yuridis Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Cabang Pematangsiantar*, Magister Kenotariatan USU. Medan,
- Gea, Arnando A.T. 2018. *Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Magister Kenotariatan USU. Medan
- Henny Suryani, 2011, *Analisis Yuridis Mengenai Pemberian Kuasa Direksi Perseroan Terbatas Kepada Komisaris yang dipergunakan Meminjam Kredit pada PT. Bank Mestika Dharma Medan*, Magister Kenotariatan USU
- Henry Santoso, 2012 *efektivitas dan penerapan kuasa dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Serta Keterkaitannya Dengan Akta Kuasa Jual*. Magister Kenotariatan USU
- Indah Retno Ariyanti, 2008, *Analisa Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Terhadap PT. Perintis Gria Loka)*, (Depok : Universitas Indonesia Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan
- Muhammad Iqbal, 2012. *Kajian Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Kedua (II) Dan Berikutnya Sebagai Perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pertama (I) Yang Telah Berakhir Jangka Waktu*, Magister Kenotariatan USU.
- Nelly Sriwahyuni Siregar, 2011. *Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*, Magister Kenotariatan USU. Medan
- Putri metama. 2017. *Analisis Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Mutlak dalam Akta PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor Perkara 104 K/TUN/2013)*, Magister Kenotariatan Usu. Medan.
- http://jdih.bpk.go.id/informasi_hukum/Surat_Kuasa.pdf, diakses pada tanggal 10 November 2019 Pkl : 14.25

Peraturan Perundang-undangan

Subekti R, 2013. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta