

Tinjauan Hukum Penggunaan Surat Kuasa Khusus Guna Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah

Tri Mulyani¹, Yoga Dwi Siswanda², Dyah Ayu Sulistyarini³

Fakultas Hukum Universitas Semarang¹, Fakultas Hukum Universitas Semarang², Fakultas
Hukum Universitas Diponegoro³

trimulyani@usm.ac.id¹, Ygascpy@Gmail.com², dyahrini114@gmail.com³

ABSTRACT

This study aims to identify and analyze the legal protection for land owners who are victims of misuse of power of attorney to safeguard land, and the legal implications for parties involved in using the power of attorney. The research methods used include: the type of research is Normative Juridical, with analytical descriptive specifications. The data used is secondary data with qualitative data analysis. The research results show that legal protection for land owners who are victims of the use of a special power of attorney is regulated in Article 1794, Article 1795 and Article 1796 of the Civil Code. Based on Article 1797 of the Civil Code, the recipient of the power of attorney may not do anything that exceeds his or her power. The legal implications include a special power of attorney in legal actions including 3 parties, namely: First the person giving the power of attorney, Second, the recipient of the power of attorney, and the related third party, namely the Notary and PPAT who convey the code of ethics.

Keywords: Power of Attorney, Legal Protection, Owner of Land Rights

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan perlindungan hukum bagi Pemilik tanah yang menjadi korban atas penyalahgunaan surat kuasa untuk menjaga tanah, dan implikasi hukumnya bagi pihak yang terlibat dalam penggunaan surat kuasa. Metode penelitian yang dipergunakan diantaranya: jenis penelitian adalah Yuridis Normatif, dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data yang dipergunakan adalah data sekunder dengan analisa data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang menjadi korban penggunaan surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1794, Pasal 1795, dan Pasal 1796 KUHPerdara. Berdasarkan Pasal 1797 KUHPerdara Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya. Implikasi hukum penyalahgunaan surat kuasa khusus dalam perbuatan melanggar hukum meliputi 3 pihak yaitu : Pertama pemberi kuasa, Kedua penerima kuasa, dan Ketiga Pihak terkait yaitu Notaris dan PPAT yang melanggar kode etik.

Kata Kunci: Surat Kuasa, Perlindungan Hukum, Pemilik Hak Atas Tanah

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan berarti untuk setiap orang, untuk negeri serta pembangunannya tanah jadi modal dasar untuk penyelenggaraan kehidupan bernegara serta untuk menciptakan sebesar- besarnya kelimpahan orang. Oleh sebab itu dengan perannya yang begitu terkait mengenai kepemilikan, penggunaan, ataupun pemakaian tanah¹. Sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi

¹ Prasetyo Aryo Dewandaru, dkk, "Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional" Jurnal Notarius, Vol. 13 No. 1, 2020, halaman 154.

keduanya. Sedangkan Sengketa Tanah adalah merupakan konflik antara dua pihak atau lebih yang mempunyai kepentingan berbeda terhadap satu atau beberapa objek hak atas tanah yang dapat mengakibatkan akibat hukum bagi keduanya².

Surat kuasa adalah suatu dokumen yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Surat kuasa dapat dibedakan berdasarkan luasnya kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa, yaitu surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks sering dilakukan dengan surat kuasa.³

Penyalahgunaan surat kuasa adalah penggunaan surat kuasa oleh penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa. Penyalahgunaan surat kuasa dapat menimbulkan kerugian bagi pemberi kuasa, baik kerugian materiil maupun imateriil. Untuk dapat membuktikan terjadinya penyalahgunaan surat kuasa khusus, perlu dilakukan pembuktian. Pembuktian dapat dilakukan dengan berbagai cara, antara lain dengan menghadirkan saksi, ahli, atau dokumen-dokumen yang relevan. Apabila terbukti terjadi penyalahgunaan surat kuasa khusus, maka penerima kuasa dapat dikenakan sanksi hukum. Sanksi hukum yang dapat dikenakan kepada penerima kuasa berupa: *Pertama*, ganti rugi, yaitu kewajiban penerima kuasa untuk mengganti kerugian yang dialami oleh pemberi kuasa akibat penyalahgunaan surat kuasa; *Kedua*, hukuman pidana, yaitu apabila penyalahgunaan surat kuasa tersebut memenuhi unsur-unsur tindak pidana

Surat kuasa untuk menjaga dan mengelola tanah dalam artian tanah tersebut tidak boleh di perjual belikan atau sewa menyewa kepada pihak lain oleh penerima kuasa tersebut. Mengenai jual beli di jelaskan KUHPerdara dalam Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satumengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁴

Berdasarkan kasus putusan Mahkamah Agung Nomor : 2312 K/Pdt/2016 pihak termohon atau pemberi kuasa yaitu Keuskupan Malang (Vikaris Malang), dalam hal ini diwakili oleh RM Fredericus Kasmono Poerwoadisasmito selaku Pastor Ketua Urusan Gedung dan Tanah Keuskupan Malang, berkedudukan di Jalan Guntur, Nomor 2 Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Toenir Samidi, S.H., SP-N. Dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Dukuh Pakis IV – A/5-7, Surabaya. Melawan Alm. Anton Sujono yang diwakili Ahli Warisnya dan NV. Verseluis. Dengan obyek sengketa tanah terletak di Jalan Kayon Nomor 38 dan 40, Kelurahan Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tersebut dijelaskan bahwa Tergugat menyalahgunakan surat kuasa khusus untuk menjaga sebidang tanah yang kemudian menjadi obyek sengketa karena diperjual belikan oleh penerima kuasa atau tergugat pada kasus putusan tersebut NV. Verseluis. Hal ini mendasarkan bahwa NV. Verseluis menyalahgunakan surat kuasa khusus yang hanya diperuntukan untuk menjaga tanah dan terdapat batasan – batasan untuk tidak diperjual belikan.

² Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya*. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), halaman 94.

³ Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUHPerdara*. (Bandung : Nuansa Alulia, 2008), halaman 1.

⁴ R. Subekti Dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), halaman 305

Berdasarkan Pasal 1797 KUHPerdota ditegaskan bahwa “Penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya”, maksud dari pasal tersebut penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum, yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa, dalam hal ini adalah pemilik/pemegang haknya.

Berdasarkan latar belakang pada permasalahan yang telah diuraikan di atas yang berhubungan dengan penggunaan surat kuasa khusus. maka peneliti berusaha mengkaji lebih dalam terkait pengaturan mengenai penggunaan surat kuasa khusus guna perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang menjadi korban atas penyalahgunaan surat kuasa khusus dan implikasi hukum penyalahgunaan surat kuasa khusus bagi penerima kuasa, dengan menentukan kajian dengan judul “Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa Khusus Guna Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah.”.

B. METODE PENELITIAN

Jenis studi penelitian yang dipakai ialah studi penelitian hukum normatif ialah sesuatu jenis studi penelitian dengan menggunakan pendekatan studi kepustakaan atau studi dokumen dengan cara menelaah kaidah-kaidah atau norma-norma, aturan-aturan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas⁵. Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, karena berusaha menggambarkan tentang hasil analisis dari permasalahan yang sedang dibahas, yaitu pengaturan mengenai penggunaan surat kuasa khusus guna perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang menjadi korban atas penyalahgunaan surat kuasa khusus dan implikasi hukum penyalahgunaan surat kuasa khusus bagi penerima kuasa. Data yang dipergunakan adalah data sekunder, dengan analisa data kualitatif, dengan penarikan kesimpulan secara induktif, yang mana data-data yang terkumpul akan dipilah-pilah, kemudian dianalisis dari hal-hal yang bersifat umum, ke hal-hal yang bersifat khusus.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Menjadi Korban Penggunaan Surat Kuasa Khusus

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

Syarat sahnya pemberian kuasa baik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris maupun di bawah tangan diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1793 KUHPerdota (*Burgelijk Wetboek*) yang substansinya mengatakan bahwa: “Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”⁶. Dari ketentuan ini, dapat kita lihat bahwa pemberian kuasa itu adalah bebas dari suatu bentuk-cara (formalitas) tertentu; dengan perkataan lain, ia adalah suatu perjanjian

⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), halaman 14.

⁶ R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Cetakan kesepuluh. (Bandung : Citra Aditya Bakti), halaman 141.

konsensual⁷ yang artinya sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya sepakat antara si pemberi dan si penerima kuasa.

Lebih lanjut, Pasal 1814 KUHPerdara juga menegaskan pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendakinya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu. Dari ketentuan di atas, dapat disimpulkan secara hukum, pemberi kuasa berhak menarik kembali kuasanya, bahkan memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang diberikan jika ada alasan untuk itu.

Analisis hukum penggunaan surat kuasa yang melebihi tujuannya tentang bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah yang menjadi korban penyalahgunaan surat kuasa untuk menjaga. Mengenai definisi perjanjian dapat dilihat ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." R. Subekti memberikan pengertian dari suatu perjanjian sebagai berikut: "suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."⁸

Memaknai definisi di atas timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan 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 yang telah ditentukan oleh undang-undang. Syarat perjanjian dimaksudkan untuk menunjukkan kepastian hukum perbuatan hukum tersebut berdasarkan hukum yang berlaku dimasyarakat, sehingga memiliki kekuatan hukum yang mengikat⁹.

Kepastian hukum yang dimaksud Penulis dalam hal ini yaitu kesesuaian takaran perbuatan hukum perbuatan hukum jual beli dengan ketentuan yang telah disepakati secara umum yaitu undang undang yang berlaku. Kepastian perbuatan hukum tersebut akan menjadi dasar terhadap penjelasan dapat dilindungi atau tidaknya para pihak apabila terjadi sengketa¹⁰ dikemudian hari. Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai satu 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 KUHPerdara¹¹. Memaknai kedua Pasal tersebut *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima

⁷ Steviyanti Veronica Mongdong, *Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KUHPerdara*, Lex Privatum Vol. V/No. 5/Jul/2017, halaman 112.

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT.Intermasa, 2004, halaman 1.

⁹ Habeahan, Besty, and Aurelius Rizal Tamba. *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>, 2021

¹⁰ 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, halaman. 77-92.

¹¹ Raskita J.F. Surbakti, *Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa Yang Melebihi Tujuannya*, Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO), Volume 03 No 01 Januari 2022 halaman. 16-30

kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan *volmacht* merupakan kewenangan mewakili. *Last geving* tidak selalu memberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa sebab dalam *last geving* dimungkinkan adanya wewenang mewakili (*volmacht*), akan tetapi tidak selalu *volmacht* merupakan bagian dari *last geving*. Apabila wewenang tersebut diberikan berdasarkan persetujuan pemberian kuasa maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari persetujuan¹²

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:¹³

1. Perjanjian
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima
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 kuasa.

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 dapat dipergunakan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang tidak sesuai atau menyimpang dari kehendak atau tujuan pemberi kuasa¹⁴. Atau dapat juga pemalsuan surat kuasa, artinya isi surat kuasa tersebut tidak sesuai lagi dengan kehendak si pemberi kuasa.

Kasus yang didasarkan pada itikad tidak baik penerima kuasa yang sebelumnya di beri kuasa oleh pemilik tanah atau pemberi kuasa untuk menjaga tanah dalam keterangan surat kuasa yang diberikan oleh pemilik tanah terhadap tanah yang mana kapasitas kuasa hanya dalam batas merawat tanah, penerima kuasa melaksanakan kegiatan jual beli tanah dengan menggunakan surat kuasa yang diberikan oleh pemilik tanah, dalam hal ini penerima kuasa telah melampaui batas wewenangnya dalam melaksanakan isi dari perjanjian surat kuasa. Dalam hal ini dijelaskan bahwa penerima kuasa menjalankan kuasanya melebihi wewenangnya, yaitu sebelum ditugaskan untuk untuk menawarkan atau mencari pembeli menjadikan menjual tanah tersebut dengan surat kuasa mutlak yang dibuat.

Pemberian kuasa yang dimaksud bahwa pembuatan bukan hanya semata mata hanya menggunakan akta notaris, baik akta bawah tangan maupun lisan tetap diakui oleh hukum sebagai hubungan hukum serius. Kedudukan hukum bagi penerima kuasa menggunakan kuasa yang diterimanya hanya sebatas menjaga dan mengelola tanah milik pemberi kuasa justru menjalankan kuasa tersebut menjadi menjual kepada pihak ketiga berarti penerima kuasa telah melakukan penyalahgunaan surat kuasa. Penyalahgunaan disini adalah penyelewengan atau penyimpangan – penyimpangan dari wewenang yang diberikan untuk dilaksanakan dalam hal menjaga tanah milik orang lain.

¹² Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, http://jdih.bpk.go.id/informasi_hukum/Surat_Kuasa.pdf, diakses pada tanggal 20 November 2023 Pkl : 14.25

¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2012), halaman. 413

¹⁴ 1 R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan*. (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 295.

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 dengan 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.

Penerima kuasa dalam menjalankan kuasa yang diterimanya melebihi tujuannya, semula hanya menjaga dan mengelola akan tetapi dilakukan tindakan melebihi dengan membuat akta kuasa menjual yang dibantu Oknum pihak ketiga. Kekuatan mengikat sebagaimana pembahasan diatas diletakkan berdasarkan tujuan awal pemberian kuasa. Hukum perikatan memberlakukan apabila perikatan tercipta maka perikatan tersebut akan menjadi undang-undang yang sah kepada masing-masing pihak baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.

Hubungan hukum atas kuasa yang diterbitkan yang mana jenis kuasa semu yang dilandasi oleh kepercayaan pemilik objek tanah dengan penerima kuasa. Keterikatan antara pemberi kuasa dalam kasus penyalahgunaan surat kuasa untuk menjaga menjelaskan bahwa tidak secara bebas penerima kuasa walaupun terlibat dalam hubungan hukum dapat menggunakan kuasa yang diterimanya untuk selanjutnya membuat akta jual beli berdasarkan kuasa yang diterimanya.

Pertanggung jawaban penerima kuasa terhadap pemberi kuasa, secara hukum pemberi kuasa memiliki kewenangan untuk menuntut penerima kuasa dengan jalur pengadilan. Penuntutan tersebut dilakukan berdasarkan pokok persyaratan pemberi kuasa sebelumnya untuk menjelaskan apa yang telah dilanggar atau tidak terpenuhi. Walaupun dalam bentuk kuasa semu yang dibuat berdasarkan kepercayaan penerima kuasa tidak dibenarkan untuk membuat akta jual beli berdasarkan surat kuasa terhadapnya.

Perbuatan melawan hukum menggunakan kuasa semu/proforma menjadi dasar melakukan penerbitan akta jual beli tidak dibenarkan, dengan bentuk tanggung jawab penerima kuasa yaitu mengembalikan SHM milik pemberi kuasa atau pemilik tanah yang sebelumnya dijadikan objek jual beli. Pengembalian tersebut menjelaskan ketidak cakapan kuasa tersebut baik berdasarkan isi maupun kuasanya, dengan kata lain penerima menggunakan kuasa melebihi tujuannya.

Akta kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian ataupun 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 Pasal 1816 KUHPerdara. Pasal 1813 KUHPerdara menentukan "Pemberian kuasa berakhir: dengan meninggalnya,

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

pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa¹⁶; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa” Pasal 1814 KUHPerdara menentukan “Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.”

Pasal 1816 KUHPerdara 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 makasuat pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan perbuatan 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 kewajibannya masing masing.

Bahwa terkait dengan kedudukan hukum berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, penerima kuasa harus mengembalikan yang menjadi hak pemberi kuasa adalah suatu bentuk pembuktian kekuatan mengikat kuasa sebagai salah satu bentuk perjanjian atau batalnya kuasa demi hukum karena penerima kuasa melanggar atau melakukan sesuatu yang melebihi kewenangannya. Perjanjian yang telah disepakati hanya untuk menjaga dan mengelola akan tetapi dilakukan justru menjual objek sengketa. Berdasarkan dasar pembuatan hukum yaitu hukum perjanjian maka penerima kuasa wajib menanggung akibat hukum tersebut tanpa mengaitkan urusan diluar dari hubungan hukum yang dilakukannya dengan pemberi kuasa. Tanggung jawab penerima kuasa berdasarkan penelitian ini yaitu mengembalikan SHM milik pemberi kuasa, pengembalian tersebut karena kuasa yang dilakukannya melebihi tujuannya yang semula hanya menjaga dan mengelola melainkan justru menjual.

Keberadaan surat kuasa yang dibuat sebagai kuasa semu/proforma malah digunakan sebagai dasar penerbitan akta jual beli. Perbuatan tersebut dinilai sebagai perbuatan melawan hukum dengan melebihi batas kuasanya. Kuasa tidak mengistaratkan untuk kepemilikan SHM dapat dikuasai oleh penerima kuasa justru dikuasai dengan kuasa semu. Perbuatan diatas merupakan perbuatan melawan hukum yang membutuhkan pertanggung jawaban. Pertanggung jawaban penerima kuasa dalam kasus penyalahgunaan surat kuasa untuk menjaga yaitu mengembalikan SHM milik pemberi kuasa atau pemilik tanah dengan membatalkan akta lain yang didasari kuasa pertama.

Kesimpulan yang diambil adalah 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 kuasa. Kuasa yang dijalankan pada kasus penyalahgunaan surat kuasa merupakan kuasa semu yang sifatnya proforma/pura-pura.

Akibatnya saat penerima kuasa dibantu oleh Oknum PPAT atau pihak ketiga untuk menjadikan kata 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 penerima kuasa untuk secara bebas menguasai objek sengketa milik pemberi kuasa atau pemilik objek tanah

¹⁶ Pasal 1815 KUHPerdara

¹⁷ Pasal 1816 KUHPerdara

sekalipun dalam keadaan adanya kuasa. Berdasarkan ketentuan tersebut perbuatan lain dengan mendasarkan kuasa bisa dibatalkan oleh pengadilan.

2. Implikasi Hukum Penyalahgunaan Surat Kuasa Khusus Dalam Perbuatan Melanggar Hukum

Penyalahgunaan surat kuasa khusus untuk melakukan perbuatan melanggar hukum dapat memiliki implikasi hukum yang serius bagi para pihak yang terlibat, yaitu pemberi kuasa, penerima kuasa dan pihak terkait. Berikut beberapa implikasi yang mungkin timbul:

1. Bagi Pemberi Kuasa

Batal Demi Hukum Surat Kuasa: Jika isi surat kuasa memuat wewenang melakukan tindakan yang melanggar hukum, bisa dianggap cacat objektif dan batal demi hukum. Pemberi kuasa dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan apa bila terjadinya pelanggaran kewenangan oleh penerima kuasa. **Tanggung Jawab Perdata:** Jika tindakan melanggar hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, pemberi kuasa bisa diminta pertanggungjawaban perdata seperti pembatalan surat kuasa melalui pengadilan, denda, ataupun membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Kecuali dapat membuktikan tidak mengetahui penyalahgunaan kuasa oleh penerima kuasa. **Tanggung Jawab Pidana:** Dalam kasus tertentu, pemberi kuasa dapat turut dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terbukti ikut terlibat atau merencanakan perbuatan melanggar hukum tersebut.

2. Bagi Penerima Kuasa

Pelanggaran Disiplin Advokat: Jika penerima kuasa adalah advokat, penyalahgunaan surat kuasa untuk tindakan melanggar hukum bisa diadukan ke dewan kehormatan dan berujung pada sanksi disiplin hingga pencabutan izin praktik. **Tanggung Jawab Perdata:** Penerima kuasa bisa dimintai pertanggung jawaban perdata atas kerugian yang ditimbulkan akibat tindakan melanggar hukum berupa peralihan hak obyek sengketa, denda, ataupun membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. **Tanggung Jawab Pidana:** Penerima kuasa dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan perbuatan melanggar hukum yang dilakukan berdasarkan surat kuasa tersebut.

3. Bagi Pihak Terkait

Berdasarkan sampel contoh kasus yang diambil dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2312 K/Pdt/2016 yang mana selain pihak utama yaitu penerima kuasa dan pemberi kuasa ada juga pihak terkait yaitu Notaris & PPAT.

a. Notaris

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Menurut Pasal 7 Kode Etik Notaris, pengawasan Kode Etik Notaris dapat dikerjakan oleh Dewan Kehormatan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dewan kehormatan dalam menjalankan peran mengawasi dan menegakkan kode etik notaris, serta perannya dalam menerapkan hukuman kepada notaris yang melanggar kode etik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif.

Berdasarkan hasil penelitian ini, diketahui bahwa: 1) pengawasan dan pembinaan oleh dewan kehormatan bertujuan untuk meningkatkan kualitas etika kerja notaris dalam menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan kode etik. 2) notaris yang melanggar

kode etik dapat dijatuhi sanksi oleh dewan kehormatan berupa: a) teguran; b) peringatan; c) pemberhentian sementara dari keanggotaan asosiasi; d) diberhentikan dengan hormat dari keanggotaan asosiasi; dan e) diberhentikan dengan tidak hormat dari keanggotaan asosiasi.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan sampel kcontoh kasus yang diambil dalam penelitian ini adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2312 K/Pdt/2016 PPAT menerbitkan akta pelepasan dan ganti rugi beserta menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dan Surat ukur / Gambaran situasi (GS) tanpa dasar surat yang jelas atau dalam arti sempit oknum PPAT tersebut telah melanggar kode etik bekerja sama dengan penerima kuasa untuk menerbitkan sebuah akta tanpa dasar yang jelas atau benar.

Bagi setiap PPAT berlaku pula Kode Etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban dalam lingkup jabatan PPAT. Salah satu kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Demikian yang daiatur dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perka BPN 1/2006).

Sanksi bagi PPAT Pembinaan dan pengawasan serta penegakan aturan hukum melalui pemberian sanksi terhadap PPAT diatur dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Permen ATR/BPN 2/2018), yang menggantikan ketentuan sanksi bagi PPAT pada Perka BPN 1/2006. Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran, dapat berupa:

- a. Teguran Tertulis;
- b. Pemberhentian Sementara;
- c. Pemberhentian Dengan Hormat; Atau
- d. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.

Kemudian, menjawab pertanyaan Anda, bagi PPAT yang melakukan pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, namun tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dapat diberhentikan sementara paling lama 1 tahun¹⁸

Tingkat keparahan penyalahgunaan kuasa dan sanksi yang diterima ditentukan oleh berbagai faktor, seperti Jenis penyalahgunaan apakah penerima kuasa hanya melampaui batas wewenangnya, memalsukan dokumen, atau melakukan penipuan. Kerugian yang ditimbulkan berupa seberapa besar kerugian materi dan non-materi yang dialami oleh pemberi kuasa. Niat jahat apakah penerima kuasa sengaja menyalahgunakan wewenangnya atau ada faktor lain yang melatar belaknginya.

¹⁸ Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data-lr4fe7c8b0c2b9d> (Diakses pada 28 Desember 2023 Pukul 22.07)

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil studi penelitian dan pembahasan diatas penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang menjadi korban penggunaan surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1794 KUHPerdara, Pemberian kuasa terjadi dengan Cuma - cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Pasal 1795 KUHPerdara, Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum. Pasal 1796 KUHPerdara Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi Tindakan - tindakan yang menyangkut pengurusan. Pasal 1797 KUHPerdara Penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya. Konsekuensi moril maupun hukum dari diterbitkan dan ditanda tangannya 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.
2. Implikasi hukum penyalahgunaan surat kuasa khusus dalam perbuatan melanggar hukum meliputi 3 pihak yaitu : *Pertama*, pemberi kuasa; *Kedua*, penerima kuasa, di mana jika keduanya terlibat dalam hal penyalahgunaan surat kuasa khusus mendapat sanksi sesuai perbuatan melanggar hukum pidana yang dilakukan pelaku bisa berupa kurungan penjara ataupun denda, dan Sanksi perdata berupa pembatalan surat kuasa melalui pengadilan, peralihan hak obyek sengketa, denda, ataupun membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan; dan *Ketiga*, Pihak terkait, yaitu Notaris dan PPAT yang melanggar kode etik dapat dijatuhi sanksi oleh dewan kehormatan berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan asosiasi, diberhentikan dengan hormat dari keanggotaan asosiasi, dan diberhentikan dengan tidak hormat dari keanggotaan asosiasi bagi Notaris, sedangkang bagi PPAT yang melakukan pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, namun tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan dapat diberhentikan sementara paling lama 1 tahun.

2. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dipaparkan di atas, maka saran dalam penelitian ini yaitu :

1. Pemberi kuasa
 - a. Pemberi kuasa dalam melakukan kesepakatan perjanjian yang tertuang dalam surat kuasa seharusnya pemberi kuasa lebih selektif dalam memberikan kuasa terhadap penerima kuasa, hal ini akan berdampak dimasa yang akan datang jika disalah gunakan.
 - b. Pemberi kuasa harus sering mengecek apa yang menjadi kewajiban penerima kuasa, dalam penelitian ini surat kuasa khusus yang dibahas adalah untuk menjaga tanah , sehingga pemberi kuasa harus selalu tau informasi terkait objek tanah yangh menjadi kesepakatan dalam surat kuasa khusus tersebut, sehingga tidak ada hal yang disembunyikan oleh penerima kuasa.
2. Penerima Kuasa
 - a. Perlunya itikad baik merupakan salah satu unsur yang harus di punyai atau dilakukan dakam melakukan perjanjian atau pembuatan surat kuasa antar pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa.

- b. Menerima kuasa diartikan mempercayai suatu hal kepada penerima kuasa yang artinya penerima kuasa harus bisa dipercayai.
3. Pihak Terkait
 - a. Notaris
Perlunya selektif dalam memilih klien sehingga tidak akan terjadi perbuatan melanggar hukum yang biasanya ide – ide untuk melakukan perbuatan melanggar hukum ini berawal dari klien yang tidak jujur atau bermasalah.
 - b. PPAT
 - 1) Sebagai Pejabat pembuat akta seharusnya PPAT sudah paham akan dampak-dampak hukum yang akan dihadapi jika seorang PPAT melanggar kode etik berat sehingga hal-hal tersebut dapat dihindarkan.
 - 2) Sebagai Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengartikan seorang Pejabat harus menjadi contoh yang baik kepada masyarakat sehingga apa yang diperbuat mau itu baik atau buruk akan menjadi pencerminan pada masyarakat itu sendiri dan merusak citra positif PPAT lainnya.
 - 3) Sanksi bagi PPAT yang melakukan pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, namun tidak dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta tidak didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan harus diberikan sanksi yang lebih berat, sehingga menimbulkan efek jera kepada oknum PPAT yang lain untuk tidak melakukan hal tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Subekti, R Dan R.Tjitrosudibio. (1992). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- _____. (1995). *Aneka Perjanjian*, Cetakan kesepuluh. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Gautama, Sudargo. (1997). *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, Cetakan Kesepuluh. Citra Aditya Bakti.
- Waluyo, Bambang. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT.Intermasa.
- Meliala, Djaja S. (2008). *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut KUHPperdata*. Bandung : Nuansa Alulia.
- Soeroso, R. (2011). *Perjanjian di Bawah Tangan*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Budiono, Herlien. (2012) *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.

Jurnal:

- Mongdong, Steviyanti Veronica. (2017). *Eksistensi Surat Kuasa Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari KUHPperdata*, Lex Privatum Vol. V/No. 5, Edisi Juli.
- Dewandaru, Prasetyo Aryo, dkk. (2020). *Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Ganda Di Badan Pertanahan Nasional*, Jurnal Notarius, Vol. 13 No. 1.
- Universitas Medan Area. (2022). *“Pengertian Eigendom dan Konversinya”*, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Medan.
- Surbakti, Raskita J.F. (2022). *Analisis Hukum Penggunaan Surat Kuasa Yang Melebihi Tujuannya* Nommensen Journal of Legal Opinion (NJLO). Volume 03 No. 01, Januari.

Tesis:

Rizka, Anastasia Adha. (2003). Tesis: *Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kaitannya dengan Kuasa Mutlak di Kota madya Bekasi Tahun 2002 (Studi Kasus Yayasan Yanatera)*. Depok : Universitas Indonesia.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wtboek)

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jakarta, 1960.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Nomor : 2312 K/Pdt/2016.

Website:

DSLALawFirm. (2020). ” *Penjelasan Pasal 1320 KUHPperdata, 1266 dan 1267 dalam Aspek Hukum Perdata* ”. <https://www.dslalawfirm.com/penjelasan-pasal-1320-kuhperdata-1266-dan-1267-dalam-aspek-hukum-perdata/> (diakses 20 Mei 2023).

Universitas Medan Area. (2022). “*Pengertian Eigendom dan Konversinya*”, Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Medan.

Cek Hukum. (2023). <https://cekhukum.com/pasal-157-hir-herzien-inlandsch-reglement/>, (Diakses pada 24 September 2023)

Poerana, Sigar Aji. (2023). <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sanksi-bagi-ppat-yang-membuat-akta-tak-sesuai-data-lt4fe7c8b0c2b9d>. Hukum Online (Diakses pada 28 Desember 2023 Pukul 22.07)