

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

#### **A. Alasan Dilakukannya Perjanjian Pemberian Kuasa**

Pemberian kuasa merupakan suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian. Pemberian kuasa tergolong sebagai suatu perjanjian yang merupakan salah satu sumber dari lahirnya suatu perikatan selain undang-undang. Karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian oleh karena itu, pemberian kuasa tunduk terhadap salah satu pasal dalam KUHPerdara yaitu Pasal 1320 KUHPerdara, didalamnya diatur mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu mengenai adanya kecakapan, kesepakatan, suatu hal atau suatu barang tertentu dan suatu sebab yang halal.

Perjanjian pemberian kuasa pada saat ini memang sangat dibutuhkan. Berkaitan dengan kehidupan masyarakat yang sangat kompleks atau mobilitas masyarakat yang tinggi sehingga, membuatnya tidak bisa melakukan atau melaksanakan suatu hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, maka dengan adanya perjanjian pemberian kuasa ini dapat memudahkannya untuk menunjuk orang lain untuk mewakilinya dalam menjalankan hak dan kewajibannya tersebut. Begitu juga dalam hal jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber, yaitu Notaris Anita Febe Holiana, Notaris Mursidi dan Notaris Sri Tuningsih,

kesemuanya Notaris di Kabupaten Temanggung pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2018, menjelaskan mengenai beberapa alasan yang membuat seseorang memerlukan perwakilan dalam melakukan tindakan jual beli diantaranya:

1. Salah satu pihak dalam jual beli berhalangan hadir untuk menghadap ke notaris

Misalnya baik pihak pembeli maupun penjual merupakan seorang pegawai atau karyawan pada suatu instansi yang karena kesibukannya atau karena sesuatu hal lain yang sangat mendesak mengakibatkan ia tidak bisa hadir dihadapan notaris, sehingga ia akan membuat suatu surat atau akta kuasa untuk kemudian diberikan kepada pihak penerima kuasa untuk menjalankan hal-hal yang yang dikuasakan kepadanya. Mengenai pemberian kuasa ini dapat juga dilakukan apabila seseorang baik dari pihak pembeli atau pihak penjual ia berada diluar kota, maka ia akan meminta notaris diwilayah tempat ia tinggal untuk membuat akta kuasa yang kemudian akan diberikan kepada penerima kuasa. Kehadiran pihak pembeli maupun pihak penjual ke hadapan notaris penting untuk dilakukan karena hal ini untuk memenuhi syarat dalam pembuatan dan penandatanganan akta jual beli hak atas tanah.

2. Para pihak dalam jual beli tidak ingin melakukan balik nama terlebih dahulu

Dalam hal ini jika para pihak tidak ingin melakukan balik nama setelah terjadinya jual beli, sehingga hal tersebut akan menimbulkan dibuatnya suatu perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikat jual beli. Dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan jual beli tersebut sudah lama terjadi, namun pada saat yang sama, para pihak tidak menindaklanjutinya dengan pembuatan akta jual beli balik nama. Sehingga, setelah terjadinya jual beli, para pihak hanya sebatas membuat perjanjian pengikatan jual beli yang sekaligus didalamnya diberikan kuasa untuk menjual.

Perjanjian pengikatan jual beli ada dua macam yaitu perjanjian pengikatan jual beli lunas dan perjanjian pengikatan jual beli belum lunas. Mengenai pemberian kuasa yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas, saat terjadinya pembayaran lunas, pada saat yang sama kuasa untuk menjual tersebut akan langsung dibuatkan sehingga, pembuatan akta jual beli akan segera dibuat dan proses balik nama hak milik atas tanah yang bersangkutan dapat segera dilakukan.

Berbeda dengan pemberian kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli belum lunas, tidak langsung dibuatkan kuasa untuk menjual, kecuali dalam perjanjian pengikatan jual beli terdapat klausul bahwa kuasa untuk menjual tersebut salinannya akan dikeluarkan ketika jual beli tersebut sudah lunas.

Alasan perjanjian jual beli hak atas tanah dilakukan dengan pembayaran sebagian atau perjanjian pengikatan jual beli belum lunas adalah karena belum terpenuhinya beberapa persyaratan untuk jual beli diantaranya sertipikat hak atas tanah yang belum terdaftar, sertipikat masih dalam proses balik nama, belum terjadinya pelunasan harga terhadap objek jual beli atau harga baru dibayar sebagian, belum mampu membayar pajak, dan sertipikat masih dalam proses pemecahan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Temanggung atau kondisi-kondisi lainnya yang diperbolehkan sesuai peraturan perundang-undangan.

Alasan tersebut dapat ditimbulkan dari peraturan perundang-undangan yang ada maupun dari kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Alasan yang timbul dari undang-undang misalnya dalam jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan pembayaran secara lunas terlebih dahulu, agar akta jual beli dapat dibuat dan ditandatangani. Karena sifat dalam jual beli hak atas tanah adalah terang, tunai dan riil. Namun umumnya yang terjadi dimasyarakat, alasan yang sering timbul yaitu alasan-alasan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan ia beli, di sisi lain hak atas tanah yang akan dijual tersebut belum mempunyai sertipikat, serta pada

saat terjadi jual beli, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga secara lunas.<sup>1</sup>

3. Salah satu pihak dalam jual beli memiliki masalah kesehatan yang membuatnya tidak bisa hadir dihadapan notaris

Mengenai masalah kesehatan yang mengakibatkan salah satu pihak tidak dapat menghadap di hadapan notaris hal ini dikarenakan ia memiliki kondisi fisik yang lemah yang tidak memungkinkan untuk hadir dihadapan notaris. Sehingga ia akan melakukan pemberian kuasa untuk mewakili bertindak dalam jual beli tersebut.

4. Seseorang yang berada dibawah umur atau seseorang yang berada dibawah pengampuan

Keadaan dimana salah satu pihak dalam jual beli tersebut ia merupakan seseorang yang dibawah umur atau ia yang berada dibawah pengampuan, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk menggunakan kuasa untuk menjual. Mengenai hal ini, diperlukan adanya suatu penetapan mengenai wali atau pengampu untuk tindakan tersebut dari Pengadilan Negeri diwilayah dimana jual beli tersebut akan dilakukan.

---

<sup>1</sup> T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikat Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", *Premise Law*, Volume 4, (2014), hlm 5.

## **B. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dalam Perjanjian Pemberian Kuasa Dalam Jual Beli Tanah di Kabupaten Temanggung**

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian pemberian kuasa biasanya dibuat dalam bentuk akta kuasa atau akta notariil. Jika melihat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang kemudian mengalami perubahan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang berhak untuk membuat akta kuasa atau akta notariil adalah notaris. Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta kuasa atau akta notariil serta berwenang untuk kewajiban-kewajiban lain yang telah diatur didalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pemberian kuasa yang diberikan kepada seorang lain bukan berarti bahwa pemberi kuasa tidak dapat melakukan sendiri hal-hal yang dikuasakan kepada pihak penerima kuasa, karena pemberian kuasa tersebut bukanlah merupakan suatu peralihan hak. Melihat dalam Pasal 1972 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, dan pihak yang menerima menyelenggarakan suatu urusan untuk atas nama si pemberi kuasa. Dari pengertian tersebut dapat dilihat mengenai unsur-unsur dalam pemberian kuasa, yaitu:<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Herlien Budiono, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 416.

1. Perjanjian
2. Pemberian kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan
3. Atas nama pihak pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Unsur yang pertama dalam pemberian kuasa yaitu perjanjian, sehingga dalam proses pemberian kuasa baik pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa harus bersepakat akan perjanjian pemberian kuasa tersebut. Selain itu, unsur yang harus dipenuhi dalam pemberian kuasa, yaitu unsur utama dalam suatu perjanjian. Unsur tersebut yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian yaitu yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga, dengan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

Unsur yang kedua dalam pemberian kuasa yaitu pemberian kuasa untuk menyelenggarakan suatu urusan sebagai akibat dari kesepakatan para pihak. Dari kesepakatan antara para pihak akan menimbulkan suatu perjanjian dimana akan membawa akibat bahwa semua tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak penerima kuasa merupakan semua tindakan pihak pemberi kuasa.

Unsur yang ketiga dalam pemberian kuasa yaitu untuk atas nama pihak pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan. Dari unsur yang ketiga ini dengan adanya kesepatan para pihak yang kemudian menimbulkan adanya suatu perjanjian yang membawa akibat bahwa semua

tindakan hukum yang dilakukan pihak penerima kuasa merupakan tindakan hukum pihak pemberi kuasa maka, akibat dari unsur ini tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber, yaitu Notaris Anita Febe Holiana, Notaris Mursidi dan Notaris Sri Tuningsih, kesemuanya Notaris di Kabupaten Temanggung pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2018, menjelaskan bahwa pada dasarnya suatu perjanjian pemberian kuasa dapat diberikan dengan beberapa macam cara, yaitu pemberian kuasa yang diberikan dalam bentuk kuasa lisan, kuasa dibawah tangan dan akta kuasa atau akta notariil. Mengenai perjanjian pemberian kuasa yang diberikan secara lisan dalam hal kekuatan hukum sudah dipastikan kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal ini dikarenakan, jika perjanjian pemberian kuasa tersebut diberikan dalam bentuk lisan bisa saja dimungkinkan salah satu pihak mengingkari atau menyangkal perjanjian tersebut, sehingga untuk pembuktian akan mengalami kesulitan. Terlebih lagi, kuasa yang diberikan dalam bentuk lisan tidak dapat digunakan dalam hal jual beli hak atas tanah. Sehingga, dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli hak atas tanah tidak dianjurkan memberikan suatu kuasa secara lisan.

Mengenai perjanjian pemberian kuasa yang diberikan dalam bentuk kuasa dibawah tangan dikarenakan kuasa ini dibuat hanya oleh para pihak berupa penuturan belaka dan tidak dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang



berwenang atau notaris. Dalam hal kekuatan hukum jika kuasa tersebut telah ditandatangani dan bermaterai cukup hal itu sudah menunjukkan bahwa kuasa tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang mengikat akan tetapi kekuatan pembuktiannya hanya sebatas pada pembuktian formil yaitu sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan berupa keterangan atau penuturan belaka yang diberikan yang berhubungan langsung dengan pokok isi akta. Dan juga pembuktian mengenai kuasa dibawah tangan terletak pada pengakuan antara para pihak yang membuatnya. Selain itu, untuk langkah selanjutnya dalam hal pemindahan atau peralihan hak atas tanah, instansi yang bersangkutan yaitu Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak menerima kuasa dibawah tangan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah. Para pihak memilih untuk membuat kuasa dibawah tangan karena biaya yang dikeluarkan lebih murah karena hanya membutuhkan kertas, alat tulis serta materai, berbeda jika dibandingkan dengan kuasa yang dibuat oleh dan dihadapan notaris, namun kembali lagi pada kekuatan pembuktian yang dimiliki kuasa dibawah tangan dan sebagai tindak lanjut dalam perjanjian jual beli tanah kuasa ini tidak diterima, maka akan lebih baik jika kuasa dalam proses jual beli dibuat dalam bentuk akta kuasa atau akta notariil.

Mengenai perjanjian pemberian kuasa yang diberikan dalam bentuk akta kuasa atau akta notariil, dalam hal kekuatan hukum kuasa tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini dikarenakan akta kuasa atau akta notariil merupakan suatu akta otentik sesuai dengan yang terdapat

dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk, ditempat dimana akta tersebut dibuat. Pejabat yang berwenang untuk itu, dalam hal ini yaitu notaris. Serta mengenai dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu memiliki maksud bahwa pejabat yang berwenang tersebut mengetahui sendiri mengenai adanya peristiwa tersebut, sehingga kebenaran formil dan materiil dalam akta itu akan selalu ada.

Berkaitan dengan akta kuasa sebagai akta otentik, dalam hal kekuatan pembuktian akta kuasa memiliki kekuatan pembuktian formil dan materiil yang sempurna, lengkap dan telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa diperlukannya lagi alat bukti yang lain, sedangkan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui adanya atau tidak menyangkal kuasa tersebut, hal inilah yang menyebabkan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak menerima kuasa dibawah tangan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah.

Akta kuasa untuk menjual ini diberikan dari pihak pemberi kuasa kepada pihak penerima kuasa dalam bentuk kuasa khusus serta harus dibuat dengan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Sesuai dengan Pasal 1796 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa yang bertujuan untuk memindahkan suatu barang yang bersifat kebendaan maka diperlukan suatu pemberian kuasa yang khusus serta menggunakan kata-

kata yang tegas. Sehingga, kuasa untuk menjual ini tidak diperbolehkan dibuat dengan menggunakan kuasa umum.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber, yaitu Notaris Anita Febe Holiana, Notaris Mursidi dan Notaris Sri Tuningsih, kesemuanya Notaris di Kabupaten Temanggung pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2018, dapat dilihat bahwa pemberian kuasa atau dalam pembuatan akta kuasa dapat diberikan melalui berbagai bentuk atau berbagai cara, yaitu perjanjian pemberian kuasa dengan pihak pemberi kuasa saja yang hadir menghadap dihadapan notaris, dan pemberian kuasa yang dilakukan dengan hadirnya pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa dihadapan notaris, untuk menyetujui atau menyepakati dan menandatangani perjanjian pemberian kuasa. Perjanjian pemberian kuasa yang dilakukan hanya dengan hadirnya pihak pemberi kuasa yang menghadap dihadapan notaris, dalam hal ini, hanya ada perbuatan hukum berupa pemberian kekuasaan atau pemberian kewenangan yang diberikan kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa, dan bukan kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga.

Dalam perjanjian pemberian kuasa dimana pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa hadir dihadapan notaris untuk menyepakati dan menandatangani akta kuasanya, sahnyanya atau berlakunya perjanjian pemberian kuasa tersebut yaitu pada saat ditandatanganinya akta kuasa tersebut oleh para pihak yang dilakukan dihadapan notaris. Akta kuasa yang dibuat dengan hadirnya para pihak dihadapan notaris merupakan wujud dari

keepakatan para pihak, dimana kata sepakat ini merupakan salah satu unsur atau syarat sahnya suatu perjanjian sesuai yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Baik perjanjian pemberian kuasa yang dibuat hanya dengan hadirnya pihak pemberi kuasa maupun dengan hadirnya pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa dihadapan notaris dapat berakhir sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdara yaitu dicabut secara sepihak oleh pihak pemberi kuasa, dapat dihentikan secara sepihak oleh pihak penerima kuasa, dan akan berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa atau penerima kuasa, pengampuannya atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.

Suatu perjanjian pemberian kuasa yang terikat dengan suatu perjanjian pokok, yang dalam hal ini yaitu perjanjian pengikatan jual beli, maka didalam akta kuasanya akan diperjanjikan mengenai sesuatu sebab lain diluar yang ada didalam Pasal 1813 KUHPerdara untuk berakhirnya perjanjian. Sehingga perjanjian pemberian kuasa tersebut dapat berakhir dengan adanya persetujuan para pihak, dapat dihentikan dengan persetujuan para pihak bersamaan dengan pemberitahuan penghentian kepada pihak penerima kuasa, serta pemberian kuasa ini tidak berakhir dengan meninggalnya atau pengampuannya pihak pemberi kuasa atau penerima kuasa, hal tersebut dikarenakan, perjanjian tersebut masih mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak maka, mengenai pemberian kuasa atau penerimaan kuasanya akan beralih kepada ahli waris, pengampu atau kurator sebagai kuasa pengganti. Penggunaan perjanjian pengikatan jual

beli sangat jarang terjadi atau sangat jarang dilakukan hal ini dikarena, perjanjian pemberian kuasa yang terdapat didalam perjanjian pengikatan jual beli merupakan jenis kuasa mutlak yaitu kuasa yang dalam klausulnya mencantumkan mengenai kuasa yang tidak dapat dicabut kembali. Dimana penggunaan kuasa mutlak ini telah dilarang sesuai dengan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Pelarangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Pemindahan Hak Atas Tanah jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan bahwa PPAT menolak untuk membuatkan akta jika salah satu pihak atau para pihak dalam jual beli hak atas tanah bertindak atas dasar suatu kuasa mutlak yang pada dasarnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Adanya perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli tanah merupakan awal mula dari timbulnya suatu permasalahan hukum. Hal ini dikarenakan, perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perbuatan hukum, sehingga dalam suatu perbuatan hukum akan selalu dimungkinkan untuk terjadi atau timbul suatu permasalahan hukum atau suatu akibat hukum. Akibat hukum ini dapat berupa:<sup>3</sup>

1. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum

Mengenai lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum ini berhubungan dengan subjek atau para pihak dalam suatu perjanjian.

---

<sup>3</sup> Agus Sudaryanto, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang, Stara Press, hlm 66.

Sebagai contoh ketika seseorang telah mencapai umur 21 tahun maka, akibat hukumnya berubah, yaitu dari yang sebelumnya ia tidak cakap hukum menjadi cakap hukum.

## 2. Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum

Mengenai lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum merupakan suatu akibat hukum dari adanya kesepakatan antara para pihak yang membuat atau yang melakukan perjanjian, akibatnya berupa timbulnya suatu prestasi yang harus dipenuhi diantara para pihak.

## 3. Sanksi dan penghargaan

Mengenai sanksi dan penghargaan, berkaitan dengan prestasi dalam perjanjian, apabila prestasi yang telah diperjanjikan tidak terpenuhinya, maka akan diberikan sanksi. Sedangkan apabila prestasi yang telah diperjanjikan dapat terpenuhi maka akan diberikan suatu penghargaan.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan narasumber, yaitu Notaris Anita Febe Holiana, Notaris Mursidi dan Notaris Sri Tuningsih, kesemuanya Notaris di Temanggung pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2018, menjelaskan mengenai permasalahan hukum atau akibat hukum yang ditimbulkan dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli tanah di Kabupaten Temanggung yaitu:

1. Subjek dalam perjanjian pemberian kuasa.

Sebagai pihak penerima kuasa, dalam melakukan tindakan hukum, haruslah berdasarkan pada kuasa yang diberikan kepadanya atau hal-hal yang telah diperjanjikan sebelumnya, serta sebagai pihak penerima kuasa berkewajiban untuk menanggung akan biaya-biaya yang dikeluarkan pada saat menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya. Dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli hak atas tanah, dalam akta kuasanya akan disebutkan bahwa untuk dan atas nama pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa diberikan kewenangan untuk menjualkan, untuk melepaskan hak-hak atas tanah yang bersangkutan, untuk mengoperkan atau mengalihkan dengan cara apapun memindahtangankan kepada pihak lain. Dengan adanya kewenangan seperti yang telah disebutkan sebelumnya, tercantum pula kewenangan lain yang menyebutkan bahwa pihak penerima kuasa mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan dan penandatanganan akta-akta atau surat-surat yang diperlukan dalam proses jual beli tanah tersebut. Sehingga, pihak penerima kuasa perlu untuk menghadap kepada notaris/pejabat pembuat akta tanah atau kepada instansi lainnya.

Mengenai subjek dalam perjanjian pemberian kuasa sangat kecil kemungkinan terjadi permasalahan hukum, karena dalam perjanjian pemberian kuasa sudah dipastikan bahwa subjek atau pihak-pihak dalam perjanjian pemberian kuasa sudah ada atau mengenai

syarat subjektif suatu perjanjian yaitu kesepakatan diantara para pihak dan cakap dalam bertindak sudah terpenuhi. Karena dalam perjanjian pemberian kuasa sudah dipastikan ada pihak sebagai pemberi kuasa dan ada pihak sebagai penerima kuasa yang diantara para pihak tersebut sudah cakap untuk membuat perjanjian.

Menurut Pasal 1798 KUHPerdara, seseorang dibawah umur yang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi pihak penerima kuasa, akan tetapi jika terjadi hal-hal yang merugikan pihak pemberi kuasa maka, pihak pemberi kuasa tidak bisa menuntut pihak penerima kuasa. Namun, menurut Pasal 1799 KUHPerdara pihak pemberi kuasa dapat menuntut pemenuhan persetujuannya secara langsung kepada seseorang yang dengan siapa pihak penerima kuasa ini telah bertindak dalam kedudukannya, dalam hal ini yaitu wali, pengampu atau kurator.<sup>4</sup>

Disisi lain, mengenai perjanjian pemberian kuasa ini sesuai Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik yang didalamnya termasuk kuasa blangko. Kuasa blangko merupakan suatu akta yang diberikan kepada pihak pemberi kuasa namun kuasa tersebut masih kosong, karena pemberi kuasa belum menemukan pihak yang akan menjadi pihak penerima kuasa. Dalam

---

<sup>4</sup> Djaja S. Meliala, 2008, *Penuntut Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung, Nuansa Aulia, hlm. 1



peraturan perundang-undangan hal tersebut diperbolehkan, namun dalam prakteknya di Kabupaten Temanggung mengenai pemberian kuasa blangko tersebut jarang atau bahkan tidak pernah dilakukan karena risiko yang ditimbulkan lebih besar.

## 2. Objek dalam perjanjian pemberian kuasa

Berkaitan dengan objek perjanjian pemberian kuasa tidak dimungkinkan akan menimbulkan suatu pemasalahan hukum. Hal ini dikarenakan, dalam suatu perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli yang objeknya merupakan hak atas tanah maka, didalam perjanjian tersebut akan selalu disebutkan mengenai objek yang diperjualbelikan tersebut dengan rinci. Seperti, dicantumkannya nomor sertipikat, kepemilikan serta batas-batas dari tanah tersebut. Dengan adanya nomor sertipikat tersebut menunjukkan bahwa sertipikat tersebut telah terdaftar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Mengenai objek yang belum terdaftar, yaitu seperti Letter C atau tanah adat. Sehingga, jika yang menjadi objek perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli yang objeknya merupakan hak atas tanah yang masih berbentuk Letter C atau tanah adat maka, objek tersebut didaftarkan terlebih dahulu yang kemudian dari objek tersebut perjanjian tersebut dapat dilaksanakan. Dan jika objeknya masih berbentuk Letter C atau tanah adat dan belum dilakukan pendaftaran di

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka, dimungkinkan bahwa perjanjian pemberian kuasa tersebut batal demi hukum.

3. Tidak terpenuhinya atau disalahgunakannya perjanjian pemberian kuasa

Dalam hal tidak terpenuhinya atau disalahgunakannya perjanjian pemberian kuasa yang dilakukan baik oleh pihak penerima kuasa dan pihak pemberi kuasa maka, mengenai pemulihan hak yang seharusnya diterima oleh pihak pemberi kuasa atau pihak penerima kuasa dapat dilakukan dengan gugatan ganti rugi.

Hubungan hukum berupa perjanjian yang dalam hal ini yaitu perjanjian pemberian kuasa akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihak. Hal tersebut berupa pemberian suatu tuntutan atau pemenuhan suatu tuntutan. Sehingga, perlu adanya pengakuan dari para pihak dan pemberian akibat hukum bagi pihak-pihak yang melakukan ingkar janji atau wanprestasi.

Ilmu hukum sendiri mengenal beberapa macam pembagian wanprestasi, yaitu:<sup>5</sup>

- a. Wanprestasi yang disengaja

Wanprestasi dianggap sebagai suatu tindakan yang disengaja apabila pihak pemberi kuasa atau pihak penerima kuasa dikatakan ia

---

<sup>5</sup> Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris Cetakan Kedua*, Jakarta, Ichtiar Baru van Hoeve, hlm. 385.

melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, dan pihak pemberi kuasa atau pihak penerima kuasa ini menyadari bahwa apa yang ia lakukan atau apa yang ia tidak lakukan akan mengakibatkan wanprestasi.

Dalam hal wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemberi kuasa selaku penjual yaitu jika diawal perjanjian pemberian kuasa pihak penerima kuasa berhasil dalam menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya maka, pihak pemberi kuasa berjanji untuk memberikan upah atau mengganti biaya-biaya yang dimungkinkan timbul pada saat pihak penerima kuasa menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya. Namun disini, dengan sengaja pihak pemberi kuasa tidak memberikan upah atau tidak mengganti biaya-biaya yang timbul yang seharusnya diterimanya. Selain itu, dengan sengaja pihak penjual selaku pihak pemberi kuasa menjual atau memindahkan hak atas tanah tersebut kepada orang lain, dan pihak penerima kuasa tidak mengetahui akan hal tersebut. Sehingga, pihak penerima kuasa dapat melakukan gugatan ganti rugi.

Dalam hal jual beli hak atas tanah sebagai bentuk wanprestasi yang disengaja oleh pihak penerima kuasa yaitu dengan sengaja pihak penerima kuasa yang pada awalnya diberikan kewenangan untuk menjualkan sebidang tanah akan tetapi disalahgunakan dengan cara menggadaikan sertipikat hak atas tanah kepada penerima gadai, sehingga hal tersebut mengakibatkan pihak

pemberi kuasa selaku penjual mengalami kerugian dan kehilangan hak-haknya karena tidak mengetahui dimana keberadaan sertifikat hak atas tanah miliknya. Oleh karena itu, perjanjian pemberian kuasa tersebut dapat dibatalkan atau pihak pemberi kuasa dapat mengajukan gugatan ganti rugi.

Wanprestasi yang disengaja akan mempengaruhi besar kecilnya denda atau ganti rugi. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian pemberian kuasa tersebut telah terbukti wanprestasi, maka ia akan dituntut untuk membayar ganti rugi dan ditambah dengan biaya kerugian dan bunga yang diderita oleh masing-masing pihak.

b. Wanprestasi karena kesalahan

Dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli hak atas tanah, mengenai wanprestasi karena kesalahan merupakan akibat dari sikap pihak penerima kuasa yang tidak bertindak sebagai “bapak rumah tangga yang baik”. Maksudnya sebagai pihak penerima kuasa ia tidak merawat atau memelihara dengan baik apa yang telah dikuasakan kepadanya. Misalnya, sebagai pihak penerima kuasa yang menjualkan sebidang tanah milik pihak pemberi kuasa dan sertifikat sudah diserahkan kepada pihak penerima kuasa, akan tetapi pihak penerima kuasa tidak merawat dan memelihara dengan baik sehingga sertifikat tersebut hilang.

Serta dengan hilangnya sertipikat hak atas tanah tersebut, pihak penerima kuasa hanya diam dan tidak berusaha untuk mencari sertipikat yang hilang tersebut. Hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak pemberi kuasa karena hak-haknya tidak terpenuhi. Karena hal tersebut, pihak pemberi kuasa dapat menuntut ganti kerugian serta perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Mengenai keabsahan dan kekuatan mengikat yang ditimbulkan dalam perjanjian pemberian kuasa dalam jual beli tanah di Kabupaten Temanggung, tidak mungkin terlepas dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta. Perjanjian pemberian kuasa yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta dan dengan terpenuhinya syarat-syarat sahny perjanjian termasuk didalamnya yaitu mengenai kesepakatan diantara para pihak maka perjanjian pemberian kuasa yang sudah dibuat tersebut juga harus berdasarkan pada ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerduta maka, perjanjian pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian yang sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak.