

## **KAJIAN HUKUM PEMBERIAN KUASA SEBAGAI PERBUATAN HUKUM SEPIHAK DALAM SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN**

oleh

**Liliana Tedjosaputro**  
**Fakultas Hukum UNTAG Semarang**

### **ABSTRAK**

Pemberian kuasa sudah dikenal sejak lama bahkan sejak zaman romawi kuno. Masyarakat kita mengenal pemberian kuasa adalah bentuk pemberian kuasa umum sehingga ketika mereka sudah menguasai kepada seseorang dengan akta Kuasa dan Perjanjian maka orang tersebut sudah sah mewakili pemberi kuasa dalam pemindahan hak. Tetapi hal ini ternyata adalah pandangan yang salah karena berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa ini digolongkan menjadi pemberian kuasa yang merupakan perbuatan hukum sepihak (*machtiging*) dan dua pihak (*last geving*),

sehingga ada perbedaan antara perbuatan hukum sepihak dan dua pihak khususnya dalam perbuatan hukum pemberian kuasa dimana dalam perbuatan hukum pemberian kuasa sepihak, pihak penerima kuasa tidak perlu dihadirkan sedangkan perbuatan hukum dua pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa wajib untuk dihadirkan, tidak adanya salah satu pihak menyebabkan hilangnya keotentikan suatu akta dan tidak berlakunya akta kuasa tersebut.

Pembedaan ini sering tidak disadari dalam masyarakat sehingga sering mereka tidak dapat membedakan pemberian kuasa yang merupakan perbuatan hukum sepihak dan dua pihak. Dalam praktek sering terjadi juga kerancuan atas hal ini sehingga masyarakat sering menganggap bahwa dengan mereka memberikan kuasa dalam suatu akta kuasa yang terkait dengan akta perjanjian sebelumnya mereka telah memberikan kuasa secara sah untuk mengalihkan hak milik mereka. Terkait dengan hal ini cukup menarik untuk dibahas pembedaan pemberian kuasa menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata khususnya dalam pemberian kuasa yang merupakan perbuatan hukum sepihak dan pemberian kuasa yang merupakan perbuatan hukum dua pihak dimana akan ditelaah lebih dalam tentang pemberian kuasa dalam Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan.

**Kata kunci:** Pemberian Kuasa, perbuatan hukum sepihak, perbuatan hukum dua pihak.

### **ABSTRACT**

*Power of attorney has been recognized for a long time even since the time of ancient Roman. Our society recognizes power of attorney as a general power of attorney so that when they authorize someone with the Deed of Power of Attorney and the agreement that the person is legally representing the authorizing in the transfer of rights. However, it turns out that it is a wrong view because based on the Civil Code the power of attorney is classified into the power of attorney as a unilateral legal action (*machtiging*) and two parties (*last geving*). Therefore, there is a difference between unilateral and two-party legal action, particularly the legal action of power of attorney. In the legal action of unilateral power of attorney, the proxy does not have to be present, while in the legal action of two sides the authorizing and authorized shall be present. The absence of one*

*parly leads to the loss of the authenticity of a deed and invalidates the deed. This distinction is often not realized within the community so that they frequently can not distinguish a power of attorney whether it is a unilateral or two-party legal action. In practice, confusions frequently occur on this matter so that the public often assumes that they give the power in a deed of power of attorney associated with the deed of agreement they have given initially to transfer their property rights. In relation with this, it is quite interesting to discuss the distinction of power of attorney according to the Civil Code, especially in the provision of power of attorney which is a unilateral legal action and the power of attorney which is a legal action of two parties which will be explored more deeply on the authorization in the Power of Attorney of Encumbrance Rights.*

**Keywords:** *Power of Attorney, Unilateral Legal Action, Two-Party Legal Action.*

## **A. Pendahuluan**

Di jaman yang tingkat mobilitasnya sangat tinggi seperti saat ini para profesional, eksekutif muda, usahawan, dan lainnya dituntut untuk bekerja ekstra cepat dan tanpa mengenal waktu. Karena begitu padatnya jadwal yang mereka miliki, sehingga mengakibatkan banyak hal-hal yang dapat dikatakan terbengkalai karena kesibukan pekerjaan mereka tersebut dalam menjalankan tugasnya. Oleh karena itu orang-orang tersebut diatas membutuhkan bantuan dari para profesional lain untuk menyelesaikan urusan-urusan pekerjaan yang tidak dapat mereka tangani sendiri. Yang dimaksudkan dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.

Seseorang yang telah diberikan kekuasaan atau wewenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum atas nama orang lain atau orang yang telah memberikan kuasa, dapat dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya bahwa apa yang dilakukan si penerima kuasa adalah tanggungan dari si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Sebagaimana kita ketahui bersama, pemberian kuasa kepada si penerima kuasa akan menerbitkan suatu perwakilan, yaitu adanya seseorang yang diwakili kepentingan hukumnya dan seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Pemberian kuasa atau dalam bahasa Belanda disebut *Latsgeving*, merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*latsgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notarieel*), dengan tulisan dibawah tangan (*Onderhands geschrift*), dengan surat biasa dan atau dengan lisan.

Secara garis besar pemberian kuasa dapat digolongkan kedalam perbuatan hukumnya yaitu sepihak dan dua pihak, dari segi penerimaannya dapat dilakukan secara diam-diam dan dapat disimpulkan dari pelaksanaannya, serta yang terakhir dari materi pemberian kuasa tersebut, yaitu umum dan khusus. Kesemuanya ini menjadi sangat menarik karena menimbulkan konsekuensi yang beraneka ragam. Secara umum masyarakat lebih mengenal dan merasakan kebingungan dalam perbuatan hukum sepihak dan dua pihak serta kuasa umum dan khusus. Secara khusus akan dibahas perbuatan hukum sepihak dan dua pihak karena dua perbuatan hukum ini menjadi pokok

permasalahan kali ini, tetapi ada baiknya juga kita telaah lebih dalam mengenai kuasa umum dan khusus. Karena hal ini berkaitan erat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dan memiliki benang merah dengan permasalahan ini. Perbuatan hukum sepihak dan dua pihak serta kuasa umum dan khusus ini cukup memusingkan masyarakat karena sering terjadi dalam masyarakat, mereka merasa tidak memberikan kuasa tetapi telah terjadi peralihan hak milik bahkan lebih gawat lagi terkadang mereka tidak mengetahui kapan mereka mengalihkan dan kapan pembebanan Hak Tanggungan telah terjadi, tiba-tiba mereka disodorkan tunggakan atau bahkan diusir paksa oleh Bank atau Kreditor. Hal sebaliknya juga sering terjadi manakala Bank mengusir paksa seorang nasabah, hal ini sering terjadi dan ujung-ujungnya sang pembuat akta tersebut menjadi kambing hitam. Hal ini menarik untuk dicermati karena sering terjadi masyarakat tidak mengerti esensi dari perbuatan hukum yang mereka lakukan. Disinilah ada unsur yang cukup penting dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun Notaris sering alpa dalam memberitahukan kewajiban dan hak seorang pemberi kuasa. Ketika seorang

debitur mengkuasakan kepada Bank, apakah hal ini dengan serta merta membuat Bank berhak mengusir ketika terjadi wanprestasi. Sering kita menyaksikan gugatan yang terkadang aneh karena pihak penegak hukum pun terkesan ada uang maka mereka berani mengajukan perkara tersebut. Perbuatan Hukum sepihak dan dua pihak tentu berbeda begitu pula dengan kuasa umum dan khusus. Penelaahan ini tentunya semakin panjang dan membutuhkan analisa mendalam, karena hal ini berkaitan erat khususnya dalam suatu perjanjian kredit dimana Debitur sering merasa dibohongi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dituduh bekerja sama dengan Bank. Dilain pihak Bank sering juga melakukan keteledoran dengan terlalu percaya dengan pejabat dan sering menyalahartikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Di samping itu Bank sering menggantungkan harapan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah agar mereka mau berpihak pada mereka sehingga jika ternyata putusan Pengadilan sebaliknya maka mereka akan menggugat habis-habisan dan jika perlu melakukan black list terhadap Pejabat tersebut. Maka dari itu adalah sangat penting bagi kita terutama dalam

pembahasan mengenai hal perbuatan hukum sepihak dan dua pihak dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

## **B. Perumusan Masalah**

Dalam makalah ini akan dibahas permasalahan pokok yaitu : Apakah pemberian kuasa satu pihak dapat dilakukan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ?

## **C. Pembahasan**

### **1. Pengertian Umum**

Surat Kuasa adalah surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu sedangkan Pemberian Kuasa (lastgeving, Bid) adalah pemberian kewenangan kepada orang lain untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum atas nama si pemberi kuasa. Sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) pasal 1792 yang dimaksud dengan pemberian kuasa yaitu: *“suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”*. Yang perlu dicermati dan digarisbawahi dalam pengertian diatas

adalah defmisi menurut KUH Perdata, dimana terdapat kata-kata, “menyelenggarakan suatu urusan” dan kata-kata “untuk atas namanya” ditinjau dari sisi yuridis kata-kata “menyelenggarakan suatu urusan” berarti bahwa disitu terdapat suatu perbuatan hukum yang akan mengakibatkan akibat hukum tertentu sedangkan kata-kata “untuk atas namanya” berarti adanya seseorang yang mewakilkan kepada orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Sehingga dapat diartikan bahwa orang yang menerima, kuasa dalam melakukan urusan tersebut adalah mewakili dan dalam hal ini berarti si penerima kuasa berbuat untuk dan atas nama si pemberi kuasa, serta akan menimbulkan hak dan kewajiban baik dari si pemberi kuasa maupun penerima kuasa tersebut. Berdasarkan pengertian Pasal 1792 diatas maka unsur yang harus ada dalam sebuah pemberian kuasa adalah, adanya persetujuan yang berisi pemberian kekuasaan kepada orang lain dimana kekuasaan itu diberikan untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.

Dengan tetap berpegangan pada unsur tersebut maka dapat dilihat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa

mempunyai hubungan seperti layaknya atasan dan bawahan, karena penerima kuasa harus menjalankan tugas dari pemberi kuasa. Kekuasaan yang dilimpahkan oleh pemberi kuasa adalah mutlak berasal dari dirinya karena sangat mustahil pemberi kuasa dapat melimpahkan kekuasaannya kepada si penerima kuasa tetapi kekuasaan tersebut merupakan milik orang lain. Karena kekuasaan pemberi kuasa adalah mutlak, maka pemberi kuasa memiliki kebebasan penuh untuk mencabut kekuasaan tersebut dari penerima kuasa.

## **2. Kewajiban-kewajiban penerima kuasa**

Sesuai dengan Pasal 1800 BW *Penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.*

Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya. kewajiban terpenting yang harus dilaksanakan oleh si penerima kuasa adalah melaksanakan

kekuasaan yang dilimpahkan kepadanya oleh pihak yang memberikan kuasa, selama pemberian kuasa tidak terhenti dalam hal-hal yang disebutkan dalam Pasal 1813 BW dan seterusnya.

Dan penerima kuasa bertanggung jawab atas segala kerugian yang diderita sebagai akibat dari ketiadaan pelaksanaan kekuasaan. Apabila perjanjian pemberian kuasa masih berlaku, si pemberi kuasa meninggal dunia, maka menurut Pasal 1813 BW hal ini menyebabkan perjanjian pemberian kuasa berakhir. Akan tetapi ayat 2 dari Pasal 1800 BW menentukan, apabila pada waktu si pemberi kuasa meninggal dunia, si penerima kuasa sudah mulai melakukan tugasnya selaku kuasa, maka ia diwajibkan untuk menyelesaikan tugasnya tersebut. Menurut Pasal 1801 BW

*Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.*

Akan tetapi tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggung jawab yang diminta dari orang yang menerima kuasa dengan

mendapatkan upah. Pasal 1802 BW mewajibkan si penerima kuasa untuk melaporkan kepada si pemberi kuasa tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang telah diterimanya itu tidak seharusnya dibayar kepada si pemberi kuasa.

*Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa.*

### **3. Kewajiban-kewajiban pemberi kuasa**

Kewajiban dari pemberi kuasa diatur dalam Pasal 1807 - 1812 BW, dimana kewajiban dari pemberi kuasa adalah sebagai berikut:

- \* Pemberi kuasa diwajibkan untuk memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah diberikan kepadanya.
- \* Pemberi kuasa wajib untuk mengembalikan biaya-biaya

yang telah dikeluarkan si penerima kuasa selama ia diberikan kuasa untuk mengurus segala urusan-urusan yang dimiliki oleh si pemberi kuasa, serta si pemberi kuasa wajib untuk membayar upah kepada si penerima kuasa apabila hal ini telah diperjanjikan sebelumnya.

- \* Apabila seorang penerima kuasa diangkat oleh lebih dari satu orang untuk mewakili suatu urusan bersama maka orang-orang tersebut bertanggung jawab bersama atas segala akibat dari pemberian kuasa itu kepada si penerima kuasa.

#### **4. Pengertian Kuasa Substitusi**

Yang dimaksud dengan kuasa substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Atau dengan kata lain bahwa kuasa substitusi adalah kuasa yang dapat dikuasakan kembali kepada orang lain.

#### **Tanggung jawab Penerima Kuasa Substitusi**

Pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa “Si penerima kuasa bertanggung jawab atas orang yang telah

ditunjuknya, sebagai pengganti posisinya dalam melaksanakan kuasanya, yaitu diantaranya adalah :

Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya

Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak-cakap atau tak mampu.

Jadi jelas bahwa pasal tersebut menghendaki apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa (pemberi kuasa pertama kali sebelum terbit kuasa substitusi) dan apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu maka hal tersebut menjadi tanggung jawab dari Pemberi Kuasa substitusi.

#### **5. Kuasa umum dan kuasa khusus**

Berdasarkan pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

berbunyi sebagai berikut:  
"Pernberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa "

Di dalam *kuasa khusus* hanya berisi tugas tertentu, pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sedangkan *surat kuasa umum* mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan - tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan si pemberi kuasa, penerima kuasa mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa.<sup>1</sup> Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pernberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian

atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan.

Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa.

Oleh karena tindakan dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikanolehnya kepada pemegang kuasa itu. Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai. Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir), maka penerima kuasa bertanggung jawab atas

<sup>1</sup> Hartono SocdjopraUknjo.SH, 1982, Perwakilan Berdasarkan Kehendak, Seksi Notariat Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, halaman 32.

kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa atas apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa.

Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain/atau orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut. Dalam **Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menyebutkan bahwa :

*“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 kuasa, dengan perkawainannya dengan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa ”*

Bila dikehendaki pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu, sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa

dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali kekuasaan itu mengikat pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa, maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga.

Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sarna (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal itu kepada penerima kuasa yang pertama. Hal tersebut menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang pertama tersebut.

Merupakan suatu keharusan bagi para ahli waris dari penerima kuasa yang meninggal untuk memberitahukan peristiwa meninggalnya penerima kuasa itu kepada pemberi kuasa dan mengambil langkah-langkah yang perlu menurut keadaan demi kepentingan pemberi kuasa. Bila ahli waris lalai dalam hal ini, mereka dapat (bila beralasan) dituntut untuk membayar biaya, kerugian dan bunga.

Sebagaimana yang telah ditentukan dalam **pasal 1819 Kitab**

**Undang-Undang Hukum Perdata**  
yang berbunyi:

*“Jika si kuasa meninggal dunia, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu*

Ada suatu ketentuan umum tentang kuasa yaitu bahwa keabsahan suatu kuasa tidak tergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa. Maksudnya kalau untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian pokoknya tidak sah, tetapi pemberian kuasanya tetap sah. Dikatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum yang mandiri dalam arti, untuk itu tidak dibutuhkan title.

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akte umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan

lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 1793 BW. Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa pemberian kuasa itu adalah bebas dari sesuatu bentuk cara (Formalitas) tertentu ; dengan perkataan lain, ia adalah suatu perjanjian konsensual artinya sudah mengikat (sah) pada saat tercapainya kata sepakat antara si pemberi dan penerima kuasa.

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam bahasa belanda disebut “Volmacht”, dalam bahasa inggris disebut “Power of attorney”. Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain, misalnya saja dalam hal pembuatan surat wasiat (Testament) atau memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan.

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Untuk melakukan perbuatan - perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, yaitu misalnya untuk menjual sebuah rumah, untuk

mencarikan seorang partner dalam usaha perdagangan, dan lain sebagainya.

Pemberian suatu kuasa umum hanya memberi kewenangan untuk melakukan perbuatan - perbuatan pengurusan, misalnya terhadap perusahaannya si pemberi kuasa untuk mengurus perusahaan itu dan sekali-kali tidak boleh menjual perusahaan itu. Dengan sendirinya pemberian kuasa untuk mengurus sebuah toko, meliputi kekuasaan untuk menjual barang-barang dagangan yang berada dalam toko itu dan membeli stock baru, karena itu termasuk pengertian “mengurus” toko ; yang tidak boleh adalah menjual tokonya.

Untuk mengajukan suatu perkara gugatan di muka pengadilan, menurut pasal 123 HIR diperlukan suatu kuasa khusus tertulis. Sifat khusus itu ditujukan pada keharusan menyebutkan nama pihak yang digugat dan mengenai perkara apa. Kuasa tersebut dapat diberikan secara lisan, apabila penggugat membawa orang yang akan diberi kuasa itu ke depan sidang pengadilan, kemudian di depan sidang itu menyatakan kehendaknya untuk memberikan kuasa kepada orang yang dibawanya itu untuk mengurus perkara yang akan diperiksa.

Si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit. Bila dikualifikasikan sebagai perjanjian sepihak, maka penerima kuasa tak perlu menandatangani surat kuasa. Bila sebagai perjanjian timbal-balik, maka penerima kuasa wajib menandatangani surat kuasa, sebagaimana perjanjian pada umumnya.

## **6. Perbuatan Hukum Sepihak dan Dua Pihak**

Perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang dilakukan satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada salah satu pihak. Dapat dicontohkan dalam hal ini adalah pembuat surat wasiat dan hibah, perbuatan hukum semacam ini tanpa memerlukan hadirnya orang yang menerima kuasa maka pemberian kuasa tersebut sudah sah dan dapat dijalankan. Hal ini berbeda dengan perbuatan hukum dua pihak yang merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak

dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misal: persetujuan jual beli (pasal 1457), perjanjian sewa menyewa (pasal 1548 KUH Perdata). Perbuatan hukum dua pihak wajib dihadiri oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa karena dalam kuasa semacam ini adanya prestasi yang harus dipenuhi baik dari pihak pembeli dan penjual misalnya dalam perbuatan hukum jual beli, sehingga tidak dipenuhinya apa yang tertuang dalam perjanjian pokoknya menyebabkan kuasa tersebut tidak dapat dijalankan sehingga tentunya perjanjian semacam ini membutuhkan kehadiran kedua belah pihak. Dalam perjanjian sepihak pihak penerima kuasa hanya bersifat pasif, jadi penerima kuasa tidak dituntut melakukan prestasi atas pemberian tersebut, misal dalam hibah disini disebut hibah maka sifat pemberian disini adalah sukarela sehingga, tidak ada prestasi yaitu baik uang atau pekerjaan tertentu yang harus dipenuhi penerima kuasa. Dengan diberikannya kuasa kepada pemberi hibah maka penerima kuasa telah berkuasa penuh atas obyek yang diperjanjikan. Sedangkan dalam perbuatan hukum dua pihak hal ini menuntut prestasi dari penerima kuasa yaitu pembayaran

sejumlah uang atau hal lain yang telah diperjanjikan. Kegagalan pemberian semacam ini maka pemberian kuasa ini dapat dibatalkan. Hal ini juga merupakan sifat dari perbuatan hukum dua pihak dimana karena sifatnya tidak sukarela menyebabkan pemberian kuasa semacam ini dapat ditarik, dicabut bahkan dibatalkan sedangkan pemberian kuasa dalam perbuatan hukum sepihak tidak dapat dibatalkan bahkan berlaku selamanya. Hal inilah yang membedakan. Dalam perbuatan hukum sepihak setelah obyek yang diperjanjikan telah berpindah tangan ataupun telah musnah ataupun ada wanprestasi maka perjanjian kuasa tersebut selesai dan berakhir dengan sendirinya.

Mantan hakim agung M. Yahya Harahap menerangkan pada dasarnya surat kuasa memang perjanjian hukum sepihak. Surat kuasa masuk pada ruang lingkup perjanjian tertentu. "Tetapi kalau seandainya dituangkan dalam kesepakatan, hal itu juga bisa dilakukan, penerapannya tidak terlalu kaku". Kemudian timbul lagi pertanyaan, apabila surat kuasa dikualifikasikan sebagai kesepakatan atau perjanjian timbal-balik. Apakah pencabutan surat kuasa bisa dilakukan sepihak oleh

pemberi kuasa? Atau harus melewati gugatan perdata seperti pembatalan perjanjian pada umumnya?

Dalam konteks perjanjian timbal-balik, Pasal 1266 BW menyatakan bahwa pembatalan perjanjian dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban, harus dimintakan kepada hakim. Pada prinsipnya, syarat batal dalam suatu perjanjian dianggap selalu tercantum dalam perjanjian. M. Yahya Harahap mengatakan bahwa banyak orang yang berpendapat secara strict atau kaku, kalau kuasa itu merupakan perjanjian sepihak. Orang-orang yang berpendapat seperti ini mendasarkan pada Pasal 1813-1819 BW yang menyatakan bahwa kuasa dapat dicabut secara sepihak oleh si pemberi kuasa. “Tetapi seandainya perjanjian pemberian kuasa itu dibuat dan ditandatangani oleh penerima kuasa, pencabutan secara sepihak yang dilakukan pemberi kuasa pada dasarnya tidak bertentangan. Karena undang-undang sendiri yang mengatakan bisa dicabut secara sepihak.

Di dalam surat kuasa, telah disebutkan tentang kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan oleh si penerima kuasa dan apabila hal tersebut tidak dijalankan

berarti si penerima kuasa telah melakukan wanprestasi, oleh karena itu perjanjian pemberian kuasa ini bisa dibatalkan, karena di dalam undang-undang sendiri yang menentukan bisa dicabut secara sepihak oleh pemberi kuasa, maka dari itu boleh-boleh saja dicabut secara sepihak oleh pemberi kuasa tanpa melewati proses gugat perdata<sup>2</sup>

## **7. Pemberian Kuasa dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Sedangkan mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, penulis berusaha menjabarkan bahwa ketentuan yang mengatur tentang kuasa memasang Hak Tanggungan disingkat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak bisa dilepaskan dari praktek-praktek pemberian kuasa memasang hipotik (SKMIT), di waktu yang lalu dan karenanya baru dapat dimengerti, kalau orang mempelajarinya dengan menengok ke belakang atau dengan perkataan lain mempelajarinya dengan

<sup>2</sup> Harahap, M. Yahya 1986, Segi-Segi Hukum Pejianjian, Alumni, Bandung, halaman 32. **10**

SKMHT sebagai latar belakang. Itulah sebabnya bahwa dalam pembicaraan kita lebih lanjut, kita akan sering menghubungkan kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan praktek di masa yang lalu.

Pedoman yang digunakan ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, dimana ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko- blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut.

Syarat Subyektif yaitu :

- a. Kredit yang diberikan jangka pendek.
- b. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
- c. Debitur sangat di percaya/bonafid.

Syarat objektif yaitu :

- a. Sertipikat belum diterbitkan.
- b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.

- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat 5 (lima) hal prinsip di dalamnya yaitu :

- a. Tanggal ditandatangani surat kuasa;
- b. Para pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa;
- c. Objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah, yang akan dibebaskan Hak Tanggungan.

Di samping itu, dicantumkan juga luas tanah, letaknya dan batas-batasnya. Objek kuasa ini meliputi kuasa untuk menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan sertamemperlihatkan dan mcnyerahkan surat-surat yang diminta, mcmbuat/meminta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberikan pernyataan bahwa objek Hak Tanggungan betul milik pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan beban-beban, apa pirn, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan

menyetujui syarat-syarat aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh pemberi kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut;

- d. Memuat janji-janji, baik dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, atau janji dari penerima kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan;
- e. Saksi-saksi, serta
- f. Tanda tangan para pihak.

Ada 2 (dua) unsur yang menonjol di sini, yaitu harus tertulis dari kata surat kuasa dan di hadapan pejabat umum yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menuangkan kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam perjanjian yang dibuat di hadapannya berkaitan dengan penetapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum (Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan). Pelaksanaan tindakan memberikan Hak Tanggungan dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan tergantung

dari keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya.

Sejalan dengan hal tersebut, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berkaitan dengan permasalahan pokok ini disamping syarat utama pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), kita juga perlu mengetahui lebih lanjut mengenai isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan persyaratan yang harus dipenuhi, untuk itu kita harus memperhatikan antara lain, persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-

Undang Hak Tanggungan, disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan- kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebankan Hak Tanggungan. Didalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a diberikan contoh bahwa kewenangan-kewenangan yang dilarang untuk dimasukan adalah memuat kuasa untuk menjual, kuasa untuk menyewakan, dan kuasa memperpanjang hak atas tanah. Secara prinsip ada 3 persyaratan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggunganyaitu: tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada memberikan hak tanggungan; tidak memuat kuasa substitusi; mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.<sup>3</sup>

Penjelasan lainnya terdapat dalam blangko akta Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 yang memuat pula kewenangan untuk memberikan dan menyetujui janji-janji tertentu, tetapi kesemuanya adalah janji-janji yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Dari ketentuan ini kita mengetahui bahwa pembuat Undang- Undang menghendaki agar kuasa membebankan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebankan Hak Tanggungan.

Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang- Undang Hak Tanggungan, menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga demikian pula harus dibuat terpisah dari akta-akta yang lain.

Dahulu pemberian kuasa memasang hipotik seringkali diberikan dalam satu akta dengan perjanjian kredit, sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan akta Notaris. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah

<sup>3</sup>Budiono Herlien, 2012, Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa, Kongres Ikatan Notaris Indonesia, halaman

berserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah terutama Pasal 15 ayat (1), maka kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak lagi disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi wajib dibuat tepisah secara khusus. Apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”.

#### **D. Penutup**

##### **1. Kesimpulan**

- a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan perbuatan hukum sepihak. Perbuatan hukum dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak mewajibkan pemenuhan prestasi pada penerima kuasa.
- b. Apabila memang diperlukan maka seorang pemberi kuasa bisa saja tidak dihadirkan. Seorang pemberi Hak Tanggungan dengan sukarela memberikan kuasa kepada Bank untuk membebaskan hak tanggungan atas obyek yang diperjanjikan.

Pemberian kuasa dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bersifat terus menerus dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak memuat kuasa substitusi serta hanya untuk pembebanan obyek hak tanggungan.

- c. Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dilakukan dalam bentuk akta otentik dan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, ditentukan oleh undang-undang, tidak dapat dicabut kembali serta harus diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

##### **2. Saran**

- a. Pemerintah khususnya para pembuat undang-undang untuk segera melakukan revisi atas KUHPerdara, khususnya dalam hal pasal-pasal yang berkaitan dengan perjanjian pemberian kuasa, karena setelah di analisa secara mendalam ternyata banyak sekali kekurangan yang terdapat di dalam pasal-pasal yang berkaitan dengan perjanjian pemberian kuasa, yang kemudian

mengakibatkan munculnya berbagai interpretasi karena tidak jelasnya peraturan perundang-undangan yang ada. oleh karena itu dapat dipastikan tujuan hukum yang pada dasarnya untuk menjamin kepastian hukum masyarakat pasti akan sulit untuk dicapai.

- b. Khususnya menyangkut pengaturan secara jelas perbuatan hukum sepihak dan dua pihak dimana masyarakat sering rancu dan akibatnya mengajukan gugatan terhadap praktisi hukum khususnya PPAT dan juga pejabat lain yang berwenang.
- c. Agar dilakukan kodifikasi ulang terhadap aturan di KUH Perdata serta Undang- Undang Hak Tanggungan yang sudah kurang memadai untuk mengatur perbuatan- perbuatan hukum di masyarakat, agar dapat memudahkan masyarakat memperoleh kepastian hukum, sehingga dengan demikian akan tercapai kepastian hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

Budiono Herlien, 2012, Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa, Kongres Ikatan Notaris Indonesia.

Harsono, Boedi, 2005, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta

Harahap, M, Yahya, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung.

Hartono Soedjopratiknjo,SH, 1982, Perwakilan Berdasarkan Kehendak, Seksi Notariat Fakultas Hukum, Universitas Gajah Mada, Yogyakarta

Maria S.W.Sumardjono, 2007, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi, Kompas Media Nusantara, Jakarta.

#### Peraturan Pcrundangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda

Yang Berkaitan Dengan  
Tanah

Menjamin Pelunasan  
Kredit-Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara  
Agraria/Kepala BPN Nomor  
4/1996 tentang Penetapan  
Batas Waktu Penggunaan  
Surat Kuasa Membebaskan  
Hak Tanggungan Untuk