

Volume III, Nomor. 2, Maret 2008

ISSN : 1858-4551



UTAMA

JUDICIAL

PELANGGARAN HAK ASASI MANUSIA DI SIDOARJO

Sodikin

**KEKUASAAN KEHAKIMAN YANG MERDEKA SEBAGAI SALAH
SATU SYARAT UNTUK MEWUJUDKAN TUJUAN NASIONAL**

M. Makhfudz

OTONOMI DAERAH SEBAGAI AMANAT REFORMASI DAN POLITIK

MT. Marbun

**KEWENANGAN DEWAN PERWAKILAN RAKYAT SEBAGAI
PEMBENTUK UNDANG-UNDANG MENURUT UNDANG-UNDANG**

DASAR 1945

Dewi Sulastri

**KEWENANGAN MAHKAMAH KONSTITUSI DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA ANTAR LEMBAGA**

Anjar Supriadie, M.Makhfudz

LEMBAGA KUASA DAN KUASA MUTLAK

I Ketut Oka Setiawan

ALAMAT REDAKSI:

LPPM Universitas Tama Jagakarsa

Jl.Letjen T.B. Simatupang No. 152, Tanjung Barat, Jakarta Selatan 12530

Telp.(021) 7890965-66

Fax.(021) 7890966, Email : info@jagakarsa.ac.id

Website : <http://www.jagakarsa.ac.id>

LEMBAGA KUASA DAN KUASA MUTLAK

I Ketut Oka Setiawan

Abstract

One of the efforts to overcome the difficulties in personally a legal event, is to provide an authorization to another party. Both parties involved in this authorization submit themselves to what is stipulated in the contract-law. Any cancellation of authorization by both parties is allowed at any time, without payment. An absolute unconditional authorization can not be revoked. For a transaction of which the object is is a piece of land, no absolute authorization can be applied, due to the fact that the law will regard such as hampering and disturbing any efforts in applying order and status of land-us.

A. PENDAHULUAN

Pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian/persetujuan dan dapat dilakukan secara tertulis/lisan. Perbuatan hukum ini sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari yang disebabkan oleh berbagai alasan sebagai anggota masyarakat yang telah maju (modern).

Dalam hukum perdata "Lembaga Kuasa" tergolong perjanjian/persetujuan yang merupakan salah satu sumber adanya perikatan, selain undang-undang. Karena tergolong perikatan, lembaga kuasa tunduk dengan syarat sahnya perikatan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerd. yaitu adanya kecakapan, kesepakatan hal tertentu dan causa yang halal.

Kecuali itu, karena Kuasa adalah perjanjian, maka pemberi/ penerima kuasa harus menghindari syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1330 KUHPerd. yaitu tidak boleh

dilakukan oleh orang-orang yang belum dewasa dan mereka yang dibawah pengampuan. Namun demikian ketentuan Pasal 1798 KUHPerd, menetapkan seorang anak yang belum dewasa dapat ditunjuk menjadi penerima kuasa, tetapi pemberi kuasa tidak dapat menuntut penerima kuasa (yang belum dewasa), jika terjadi hal-hal yang merugikan pemberi kuasa. Si Pemberi Kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, dan menuntut dari padanya pemenuhan persetujuannya (Pasal 1799 KUHPerd).

Dengan pertimbangan betapa pentingnya peranan lembaga kuasa dalam kehidupan masyarakat modern untuk sekarang maupun yang akan datang maka dipandang perlu mengulas lebih rinci lembaga kuasa dan kuasa mutlak.

B. LEMBAGA KUASA

1. Pengertian

Pemberian kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerima, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Ps. 1792). Dapat juga dikatakan, kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain, yang terikat adalah orang yang diwakilinya itu, asal saja antara orang yang bertindak dan yang diwakilinya terdapat

suatu hubungan hukum. Bila seseorang menyatakan bertindak untuk dan atas nama orang lain, maka yang terikat adalah orang lain itu (orang yang diwakilinya itu).

2. Isi Kuasa :

Isi Kuasa adalah *menyelenggarakan suatu urusan*. Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai suatu akibat hukum. Dalam hal ini tidak termasuk mewakili orang lain untuk datang ke suatu pesta.

3. Tindakan Penerima Kuasa :

Orang yang diberikan kuasa (dinamakan juru kuasa atau kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum tersebut *atas nama* orang yang memberikan kuasa, atau dapat juga dikatakan bahwa ia *mewakili si pemberi kuasa*. Artinya, apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa. Kalau yang dilakukan itu membuat/menutup suatu perjanjian, maka si pemberi kuasalah yang menjadi pihak dalam perjanjian itu. Dengan demikian pemberian kuasa menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan dapat lahir dari suatu perjanjian dan ada juga dilahirkan oleh undang-undang, misalnya, mewakili anak di bawah umur, (alimentasi). Kekuasaan/wewenang yang

diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dinamakan *vomacht* (Belanda), *power attorney* (Inggris). Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan. Yang tak dapat dikuasakan itu adalah yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang, misal membuat surat wasiat, memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan. Namun untuk melangsungkan suatu perkawinan dengan alasan penting dapat diwakilkan dengan ijin Presiden (Ps. 79).

Si Kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya (wewenangnya yang diberikan). Akibat dari tindakannya melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya adalah menjadi tanggungannya sendiri. Si Pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi kepada juru kuasa, bila tindakannya yang melebihi batas kuasa itu mendatangkan rugi baginya. Begitu pula si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa bertindak dalam kedudukannya dan menuntut dari padanya pemenuhan perjanjian (Ps. 1799).

4. Bentuk Kuasa :

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan bahkan dalam sepucuk

surat ataupun dengan lisan. Penerima suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh penerima kuasa (Ps. 1793).

5. Pemberian Kuasa :

Pemberian kuasa terjadi dengan Cuma-Cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir, upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh minta upah yang lebih dari pada yang ditentukan dalam Ps. 411 untuk seorang wali (Ps. 1794). Ketentuan pasal ini sudah usang, dan tidak menggambarkan kenyataan, misal seorang pengacara, baru mau mewakili kepentingan kliennya jika jelas mengenai berapa imbalan/upahnya. Kenyataannya sekarang yang terjadi justru sebaliknya, bahwa yang umum adalah memakai imbalan/ upah, kecuali kuasa itu diterima dan akan dijalankan dengan Cuma-Cuma, seperti ditentukan dalam Ps. 1875 Civil Code of the Philippines.

6. Macam-macam Kuasa :

a. Kuasa Umum :

Pemberian Kuasa dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan (beheren, bhs. Belanda), misal terhadap perusahaan si pemberi kuasa untuk mengurus perusahaan itu (menjual

barang-barang dagangan yang ada dalam toko itu) dan sekali-sekali tidak boleh menjual perusahaan itu.

b. Kuasa Khusus :

Pemberian Kuasa Khusus adalah menyebutkan perbuatan hukum yang harus dilakukan, misal. Untuk menjual sebuah rumah, mencari seorang partner dalam usaha perdagangan.

7. Kewajiban si Kuasa :

Si Kuasa diwajibkan selama ia belum dibebaskan melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakan kuasanya tersebut. Kalau si pemberi kuasa meninggal, sedangkan ada urusan yang sudah mulai dikerjakan oleh si kuasa, maka urusan itu harus diselesaikan dengan baik dahulu, sebelum ia dibolehkan mengundurkan diri.

Si Kuasa tidak saja bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga terhadap kelalaian yang dilakukannya.

Si Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterimanya itu

tidak seharusnya dibayarkan kepada si pemberi kuasa (Ps.1802).

Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya :

1. Jika ia tidak telah diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu.

Si pemberi kuasa selalu dianggap telah memberikan kekuasaan kepada si kuasa untuk menunjuk kepada seorang lain sebagai penggantinya untuk mengurus benda-benda yang terletak di luar wilayah RI atau dilain pulau dari pada yang ditempat tinggal si pemberi kuasa. Dalam segala hal si pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si kuasa sebagai penggantinya (1803).

8. Hak Substitusi :

Hak seorang jurukuasa untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya dinamakan *hak substitusi*. Jika dalam pemberian kuasa diberikan hak substitusi dengan menyebutkan nama pengganti itu, maka apabila si kuasa pada sewaktu-waktu menunjuk orang tersebut untuk menggantikannya, ia bebas dari suatu tanggung jawab mengenai pelaksanaan kuasa selanjutnya;

(Pemb.K) (Pen.K) (Pengganti) Menyebut nama (C): A-----B-----C yang bertanggung jawab : C jika dalam pemberian kuasa diberikan hak substitusi tanpa menyebut si pengganti, apabila si kuasa pada sewaktu-waktu menunjuk orang lain sebagai penggantinya, maka si kuasa hanya bertanggung jawab jika yang ditunjuknya itu sebagai penggantinya adalah orang yang tak cakap atau tak mampu;

(Pem.K) (Pen.K) (Pengganti) Tanpa menyebut nama :

A-----B-----C Yang bertanggung jawab C, kecuali C tidak cakap/tak mampu ! Jika sama sekali tak ada penyebutan tentang hak substitusi, maka si kuasa bertanggungjawab sepenuhnya untuk orang yang ditunjuk sebagai penggantinya.

(Pem.K) (Pen.K) (Pengganti) Tanpa Substitusi :

A-----B-----C Yang bertanggung jawab B Jika dalam akta yang sama ditunjuk berbagai orang kuasa, maka diantara

mereka tidak diterbitkan suatu perikatan tanggung menanggung, kecuali hal itu diperjanjikan. Selama seorang jurukuasa bertindak dalam batas-batas wewenangnya, ia adalah aman. Semua tanggung jawab dipikul oleh orang yang memberikan kuasa.

9. Kewajiban Pemberi Kuasa :

Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi semua perikatan-perikatan yang dibuat oleh si kuasa, sesuai dengan kekuasaan yang ia berikan kepadanya. Si pemberi kuasa berhak secara langsung menggugat orang dengan siapa ia kuasa telah bertindak dalam kedudukannya. Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa semua persekot dan biaya yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula membayar upahnya (sekali pun urusannya tak berhasil), jika ini diperjanjikan sebelumnya. Si pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada si kuasa yang diteritinya karena menjalankan kuasa tersebut. Si pemberi kuasa juga harus membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh si kuasa. Bunga ini adalah bunga muratoir sebesar 6 persen. Jika seorang kuasa diangkat oleh berbagai orang untuk mewakili suatu urusan mereka bersama, maka masing-masing dari mereka itu bertanggung jawab untuk seluruhnya terhadap si kuasa

mengenai segala akibat dari pemberian kuasa itu (Ps. 1811). Maksud ketentuan pasal ini adalah mempermudah bagi si kuasa untuk menuntut upahnya kepada para pemberi kuasa.

10. Hak Retensi :

Si kuasa berhak untuk menahan segala apa yang kepunyaan si pemberi kuasa yang berada di tangannya, sekian lamanya, hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa. Hak yang demikian itu disebut hak retensi, suatu hak seperti diberikan juga kepada seorang tukang yang mengerjakan sesuatu pada barang seseorang.

11. Berakhirnya Pemberian Kuasa (Pasal 1813 BW) :

1. *Dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa :*

Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, "*at any time*" asal dengan pemberitahuan dengan waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan. Dalam praktek penarikan kembali kuasa itu diumumkan dan diberitahukan dengan surat kepada para relasi yang berkepentingan. Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama,

terhitung mulai dari hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut (1816).

2. *Dengan pemberitahuan penghentian oleh si kuasa;*

Si kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa, manakala dikehendaki oleh si kuasa *at any time*, asal dengan pemberitahuan dalam waktu yang cukup kepada si pemberi kuasa.

3. *Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya*

si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa; Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi dalam pemberian kuasa, salah satunya meninggal, pemberian kuasa menjadi berakhir. Hal ini disebabkan pemberian kuasa tergolong dalam perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktekpun tak mungkin terjadi pemberian kuasa kepada orang yang belum kita kenal, melainkan kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan kita. Jika si kuasa tidak tahu meninggalnya si pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya adalah ash. Dalam hal itu segala perjanjian yang

diperbuat oleh si kuasa harus dipenuhi terhadap orang pihak ketiga yang bertikad baik. Jika si kuasa meninggal para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, dan mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan, bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti kerugian, biaya dan bunga jika ada alasan untuk itu (1819).

4. *Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.* (ketentuan ini sudah tak berlaku lagi).

12. Contoh Surat Kuasa :

1. *Surat Kuasa Umum (tanpa hak substitusi)*

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

..... pekerjaan bertempat tinggal di

dengan ini memberi kuasa kepada :, pekerjaan

..... bertempat tinggal di Jl. Umum

..... untuk segala pengurusan, pemeliharaan, tindakan pemilikan sementara atas sebuah rumah dan tanah yang terletak di Jl.

Untuk itu yang diberi kuasa diberi hak untuk menghuni/ menempati rumah tersebut, membayar rekening listrik, membayar rekening air, merawat dan menawarkan rumah

tersebut untuk dijual kepada orang lain, dan jika ada penawaran memberitahukan kepada pemberi kuasa, disamping itu melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk kepentingan pemberi kuasa, sesuai dengan hukum yang berlaku.

..... 19.....

Yang menerima kuasa,

Yang memberi kuasa,

(.....)

(.....)

2. Surat Kuasa Umum (dengan hak substitusi)

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

..... pekerjaan bertempat tinggal di

dengan ini memberi kuasa kepada :, pekerjaan

..... bertempat tinggal di Jl. Umum

..... untuk segala pengurusan, pemeliharaan, tindakan
pemilikan sementara atas sebuah rumah dan tanah yang
terletak di Jl.

Untuk itu yang diberi kuasa diberi hak untuk menghuni/
menempati rumah tersebut, membayar rekening listrik,
membayar rekening air, merawat dan menawarkan rumah
tersebut untuk dijual kepada orang lain, dan jika ada
penawaran memberitahukan kepada pemberi kuasa,
disamping itu melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu
dan berguna untuk kepentingan pemberi kuasa, sesuai
dengan hukum yang berlaku.

Surat Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi.

..... 19.....

Yang menerima kuasa,

Yang memberi kuasa,

(.....)

(.....)

3 Surat Kuasa Khusus (tanpa hak substitusi)

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

Menerangkan dengan surat ini memberi kuasa kepada :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

----- KHUSUS -----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual dan menandatangani surat jual beli menetapkan harga dan semua syarat-syarat penjualan, menerima uang penjualan, untuk itu memberi kuitansi dan menerima kuitansi atas barang-barang yang tersebut di bawah ini :

.....
.....
.....
.....

Bahwa surat kuasa ini dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun juga kecuali atas persetujuan secara nyata (tertulis) dari kedua belah.

..... 19.....

Yang menerima kuasa,

Yang memberi kuasa,

(.....)

(.....)

4. *Surat Kuasa Khusus (dengan hak substitusi)*

SURAT KUASA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Bertempat tinggal di Jl.No.

Dengan ini memberi kuasa kepada :

dankedua-duanya. Pengacara/Penasihat

Hukum, berkantor di Jl.

----- KHUSUS -----

Untuk dan atas nama pemberi kuasa selaku penggugat,

menandatangani serta mengajukan gugatan di Pengadilan

Negeri Terhadap : bertempat

tinggal di Jl.No. Perihal :

Penyelesaian masalah pinjam meminjam uang sebesar Rp

..... (.....) sudah termasuk bunga, dengan jaminan sebuah sepeda motor merk Honda, buatan tahun No. Polisi. Milik pemberi kuasa.

Untuk hal itu, yang diberi kuasa baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berhak menghadiri setiap persidangan, menerima jawaban, mengajukan reflik, kesimpulan, mengajukan bukti-bukti baik tertulis maupun saksi-saksi, menerima atau menolak bukti lawan menerima atau mengemblikan sumpah, mengadakan perdamaian baik didalam maupun diluar persidangan, menerima atau menolak perdamaian, menandatangani segala surat yang berhubungan dengan masalah ini, minta keputusan, pendek kata melakukan segala tindakan yang dianggap perlu oleh yang diberi kuasa sepanjang tidak bertentangan dengan hukum.

Surat Kuasa ini diberikan dengan hak substitusi.

..... 19.....

Yang menerima kuasa,

Yang memberi kuasa,

(.....)

(.....)

C. KUASA MUTLAK (*ONHERVELIJKE VOLNAEHT*)

1. Pengertian

Istilah “kuasa mutlak” atau dalam bahasa Belanda disebut “Onverlijke Volmacht” dapat dijumpai untuk pertama kalinya dalam ketentuan Hipotik, Pasal 1178 ayat (2) BW, yang bunyinya : *Tetapi diperkenankanlah kepada si berhutang pemegang hipotik pertama untuk pada waktu yang diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan, bahwa Jika uang pokok tidak dilunasi semestinya atau Jika bunga terhutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual tanah yang diperikatkan, dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok maupun bunga serta biaya pendapatan penjualan itu.*

Janji yang isinya memberi kuasa untuk menjual tanah yang diperikatkan itu disebut “*beding eigenmachtige verkoop*”, ketentuan ini telah diadopsi oleh Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, “Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa”.

Selanjutnya dijelaskan bahwa kuasa mutlak yang pada hakikatnya pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta

melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

2. Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak

Berkenaan dengan kuasa mutlak itu, pada tanggal 31 Maret 1982, dikeluarkanlah Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dasar pertimbangan dari larangan tersebut adalah bahwa penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah. Pencegahannya itu dilakukan dengan dikeluarkannya peraturan seperti disebutkan di muka, yang pada diktum pertamanya berisi instruksi yang isinya melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah. Kecuali itu juga dilarang pejabat agraria untuk melayani penyelesaian hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian hak atas tanah. Dalam penjelasan

instruksi Menteri tersebut di atas, mengatakan bahwa penggunaan kuasa mutlak yang banyak dapat dijumpai dalam perjanjian ikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris, tidak digolongkan kuasa mutlak yang dilarang dalam instruksi Mendal No. 14 Tahun 1982 tersebut. Menurut Prof. R. Subekti, SH. "Pengikatan Jual Beli Tanah" sebenarnya merupakan jual beli tanah biasa yang diselubungi atau "diperagakan" sebagai suatu perjanjian untuk mengadakan jual beli, tetapi disertai pemberian kuasa secara mutlak (tidak dapat ditarik kembali) dari si penjual kepada si pembeli, untuk menjualkan tanah (yang sebenarnya sudah dijual itu) kepada orang lain, yang tentunya menurut UUPA dibolehkan memiliki tanah dengan status seperti yang dijual itu.

Untuk apa diadakan penyelundupan atau perbuatan pura-pura itu? Jawabannya adalah karena si pembeli masih ingin menjualnya lagi tanpa banyak kesulitannya. Jadi si pembeli disini diperkenalkan kepada khalayak ramai sebagai seorang juru kuasa mutlak dari si penjual tanah (pemilik lama).

3. Kenapa Kuasa Tidak Dapat Ditarik Kembali ?

Keadaan tersebut di atas menarik untuk dianalisis, yaitu mengapa seorang pemberi kuasa tidak boleh menarik

kembali; kuasanya, padahal dalam Pasal 1814 BW secara jelas mengatakan :

Si Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si juru kuasa mengembalikan kuasa yang dipegangnya.

Pertanyaan tersebut di atas harus dijawab bahwa Pasal 1814 tersebut dapat ditiadakan manakala kedua belah pihak (pemberi dan penerima kuasa) sendiri menghendaki sebaliknya. Bukankah Hukum Perjanjian menganut kebebasan berkontrak atau otonomi para pihak, sehingga kedua belah pihak diperbolehkan memperjanjikan apa saja, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, perikemanusiaan, ketertiban umum dan larangan tegas dari suatu ketentuan Undang-undang.¹

4. Apakah Pemberian Kuasa Mutlak Melanggar ?

Dalam hal hipotik, pemberian kuasa mutlak itu, selain ia diberikan sendiri kemungkinannya oleh Undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, perikemanusiaan atau ketertiban umum. Kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa (si berhutang/debitur) memanglah harus mutlak, dalam arti tidak bisa ditarik kembali (setiap waktu) oleh si berhutang. Sebab kalau tidak demikian akan kehilangan maksudnya

¹ Dikatakan juga bahwa pasal-pasal dalam Hukum Perjanjian itu merupakan “Hukum Pelengkap” saja (“aan villendrecht”)

untuk memberikan senjata kepada kreditur terhadap kelalaian dari debiturnya. Dalam hal itu sebenarnya si debitur dapat menghapuskan kuasa itu manakala ia menghendaki yaitu dengan jalan membayar hutangnya karena hipotik adalah suatu perjanjian *accessoir* (embel-embel) yang hapus pada saat perikatan pokoknya (hutangnya) hapus karena dilunasi. Lain halnya dalam pemberian kuasa dalam suatu “perjanjian pengikatan jual beli tanah”. Meskipun itu kemungkinannya juga diberikan oleh suatu UU Yaitu pasal 3 PMA No. 11 Tahun 1961, kiranya tidak begitu saja dapat diterima sebagai tidak bertentangan dengan kesusilaan, perikemanusiaan, dan ketertiban umum.

Misalnya : orang asing yang menurut Undang-undang tidak diperbolehkan atau dilarang memiliki tanah dengan Hak Milik, kemudian orang asing itu bisa dengan jalan diberikan “kuasa mutlak untuk menjualkan” tanah tersebut, karena tidak dicantumkan suatu pembatasan waktu dalam menjalankan kuasanya itu, berpuluh-puluh tahun menguasai atau secara praktis memiliki tanah Hak Milik itu. Biarpun orang asing tadi menurut Undang-undang dilarang memiliki tanah dengan Hak Milik, tetapi ia menurut hukum bisa menjadi jurukuasa mutlak untuk menjual tanah Hak Milik tersebut bagi pemiliknya. Kecuali itu, menjadi perhatian juga si juru kuasa dalam hal itu

luput pula dari pajak-pajak yang harus dibayar oleh pemilik tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas perlu dipertimbangkan oleh penguasa apakah pemberian kuasa mutlak dalam suatu “perjanjian pengikatan jual beli tanah” perlu “ditindak” atau tidak. Jika pembuat Undang-undang tidak menindak dengan jalan membatalkan segala apa yang telah diperjanjikan karena melanggar kesusilaan, perikemanusiaan dan ketertiban umum. Dengan demikian, penyebab pembatalan itu bukannya pemberian “kuasa mutlak” melainkan juga akibat-akibat dari yang ditimbulkan olehnya bagi masyarakat.

5. Fideicommiss (Hibah Wasiat Secara Melakah)

Dalam hukum wasiat dikenal istilah *fideicommiss* dan *fideicommiss de residuo*. Fidei artinya kepercayaan, fideicommiss berarti pemberian warisan kepada ahli warisnya, dengan ketentuan bahwa ahli waris itu diwajibkan menyimpan warisan itu dan setelah si ahli waris itu meninggal dunia, harta peninggalan itu harus diserahkan kepada orang lain yang ditetapkan dalam surat wasiat.

Oleh Undang-undang fideicommiss ini juga dinamakan *pemberian warisan secara melangkah/lompat tangan* atau *erfstelling overdehand*. Fideicommiss ini oleh Undang-undang

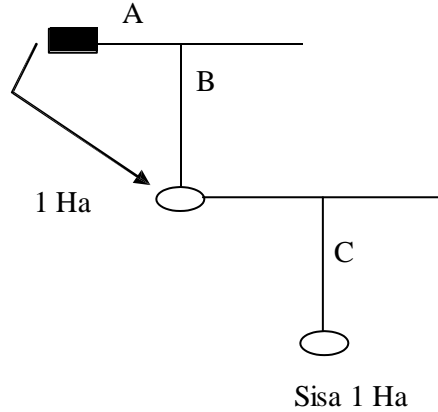
dilarang (Pasal 879).² Sebab dilarangnya pemberian wasiat secara melangkah ini mirip dengan pemberian kuasa mutlak seperti yang diuraikan diatas, yaitu mengakibatkan hilangnya status benda dalam lalulintas hukumnya. Yang diperbolehkan ialah fideicommiss de residuo (pasal 973).³ Ahli waris yang dibebani dengan fideicommiss de residue apabila ia meninggal dunia dan masih ada sisa harta yang telah diberikan itu, maka sisa harta itu diwariskan lagi kepada orang yang sudah ditetapkan dalam surat wasiat. Jadi hanya sisa saja yang harus diwariskan keada orang lain oleh Ahli waris yang dibebani dengan fideicommiss de residuo itu.

Contoh : A meninggal dunia, dalam wasiatnya A memberi leggat kepada B sebidang tanah seluas 1 Ha, dengan beban fideicommiss de residou untuk kepentingan C. Bila pada waktu B meninggal, tanah tersebut masih utuh, atau masih ada sisa

² Pasal 879 BW : Pengangkatan waris atau pemberian hibah wasit dengan lompat tangan, atau sebagai fideicommiss adalah terlarang. Oleh karena itu, pun bagi si yang diangkat atau yang menerima hibah, batal dan tak berhargalah setiap ketetapan, dengan mana masing-masing mereka diwajibkan menyimpan barang-barang warisan atau hibahnya, untuk kemudian menyerahkannya, baik seluruhnya maupun untuk sebagian, kepada orang ketiga.

³ Pasal 973 BW, kedua orang tua diperbolehkan dengan surat wasiat menghibahkan seluruh atau sebagian harta kekayaan mereka, yang mana berhaklah mereka menggunakannya dengan bebas, kepada salah seorang anak mereka atau lebih, dengan perintah akan menyerahkan barang-barang itu kepada sekalian anak mereka masing-masing, baik yang sudah, maupun yang akan dilahirkan. Dalam hal bilamana seseorang anak telah meninggal dunia lebih dahulu, maka suatu penetapan wasiat yang sama boleh juga dilakukan bagi salah seorang cucu mereka atau lebih, dengan perintah akan menyerahkan barang-barang yang dihibahkannya, kepada sekalian anak mereka masing-masing, baik yang sudah, maupun yang akan dilahirkan.

yang belum dijual atau dihabiskan oleh B, maka tanah atau sisa tadi jatuh kepada C.



D. SIMPULAN

Kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerima, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa dapat dilakukan dengan tertulis (dibawah tangan atau otentik) bahkan dengan lisan.

Pemberian kuasa dilakukan dengan Cuma-Cuma (tanpa upah), kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Bila yang disebutkan terakhir pemberi kuasa ingkar, menurut undang-undang juru kuasa diberi hak retensi yaitu menahan segala apa kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangannya hingga prestasinya dipenuhi.

Kuasa yang dapat dikuasakan lagi oleh juru kuasa disebut kuasa substitusi (dengan menyebut nama atau tidak menyebut nama). Berakhirnya kuasa dapat terjadi karena ditarik/dikembalikan

(setiap saat, dihentikan atau meningga/pailitnya kedua belah pihak).

Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali. Dalam kuasa ini obyeknya adalah tanah yang pada hakikatnya memberi kewenangan pada jurukuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Hal ini merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah.

DAFTAR BACAAN

Prof. R. Subekti, SH. Dan R Tjitrosudibio, Kitab Undang-undang
Hukum Perdata

Prof. R. Subekti, SH. Bunga Rampai I Ilmu Hukum

Prof. H.R. Sardjono, SH. : Bunga Rampai Perbandingan Hukum
Perdata.

Boedi Harsono, SH. : Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-
Peraturan Hukum Tanah