

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBERI KUASA (WARGA  
NEGARA ASING) TERHADAP PEMBATALAN SECARA SEPIHAK  
OLEH PENERIMA KUASA  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR  
996/PDT.6/2017/PN.DPS)**

**Meiliana Chuari, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono**

---

**ABSTRAK**

Berawal dari masih kurangnya pemahaman tentang pengertian dan konsep pemberian kuasa *lastgeving* dan *volmacht*. Kemudian adanya perbedaan mendasar diantara keduanya namun seringkali masih dianggap sama permasalahan selanjutnya adalah terjadinya pembatalan sepihak yang dilakukan oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa (warga negara asing) terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Oleh karena itu diperlukan pemahaman mendasar mengenai konsep pemberian kuasa *lastgeving* dan *volmacht*. Pembatalan sepihak yang dilakukan mengenai akta PPJB tersebut telah tercantum dalam surat kuasa yang merupakan perjanjian diantara kedua belah pihak dimana telah menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak sehingga seharusnya tidak dapat dilakukan pembatalan secara sepihak. Apabila terjadi demikian maka perlindungan hukum apa yang dapat di terima oleh pemberi kuasa tersebut. Bentuk penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan sumber data utamanya adalah data sekunder. Penelitian ini bersifat kualitatif dan hasil penelitian berbentuk deskriptif analisis. Konsep pemberian kuasa *lastgeving* berbeda dengan *volmacht*. *Lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian sedangkan *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak. Perlindungan hukum terhadap pemberi kuasa tersebut adalah dapat menuntut ganti rugi kepada penerima kuasa itu sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1799 dan 1800 KUHPerdara. Seharusnya masing-masing pihak beritikad baik dan memenuhi apa yang telah diperjanjikan dan disepakati dan juga perlu diperhatikan pemberian kuasa yang sengaja dilakukan untuk pemindahan hak secara terselubung dilarang dengan ancaman batal demi hukum sehingga sebaiknya tidak dilakukan.

**Kata kunci:** kuasa, pembatalan sepihak, *volmacht*

## 1. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari khususnya berkaitan untuk melakukan suatu perbuatan hukum adakalanya seseorang tidak dapat melakukan perbuatan itu sendiri karena satu dan lain hal, sehingga akhirnya memilih orang lain untuk melaksanakan pengurusan atau kepemilikan tersebut. Orang yang dipilih tersebut diberikan yang namanya kuasa untuk melakukan suatu pengurusan yang dilimpahkan kepadanya. Perbuatan hukum dimana kita memilih orang lain untuk melaksanakan pengurusan atau kepemilikan tersebut sering dikenal dengan kata kuasa.

Kuasa adalah pernyataan dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Pengertian “atas nama” dimaksudkan sebagai suatu pernyataan bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat dan berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu.

Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan bahwa Pemberian kuasa merupakan perjanjian, maka pemberian kuasa dapat diberikan untuk apapun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang maupun yang belum ada peraturannya sama sekali selama tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Kemudian pemberian Kuasa yang merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak yaitu penerima kuasa. Kuasa yang merupakan tindakan sepihak terjadi karena adanya kewenangan dari pemberi kuasa dan dengan pernyataan kehendak (sepihak) dari pemberi kuasa yang mengandung kemauan agar ia diwakili oleh penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Kuasa dalam dua pengertian terdiri dari kuasa dalam konsep *lastgeving* dan dalam konsep *volmacht*. Diantara keduanya terdapat perbedaan namun seringkali masih dianggap sama. Oleh karenanya perlu untuk mengetahui dan memahami pengertian dan perbedaan diantara *lastgeving* dan *volmacht* dalam suatu perbuatan hukum karena akibat hukum yang dihasilkan bisa berbeda tergantung apakah kuasa yang dilakukan itu merupakan *lastgeving* atau *volmacht*.

Tindakan pemberian kuasa dapat dilakukan bermacam-macam salah satunya dengan menggunakan surat kuasa. Dalam tindakan pemberian kuasa melalui surat kuasa dapat dibagi menjadi dua yaitu, surat kuasa khusus dan surat kuasa umum.<sup>1</sup> Dalam kaitan kuasa yang di buat oleh Warga Negara Asing di luar negeri atau dokumen asing yang akan digunakan di Indonesia terdapat hal yang harus diperhatikan terlebih dahulu yaitu harus mendapatkan legalisasi dari instansi yang berwenang. Legalisasi yang dimaksud dilakukan terhadap dokumen yang dibuat atau diterbitkan di Indonesia yang akan di gunakan di

---

<sup>1</sup> Shanti Rachmadsyah, “*Kuasa umum atau kuasa khusus?*” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c105a52c629a/kuasa-umum-atau-kuasa-khusus->, di akses 03 April 2019.

negara lain dan dokumen yang dibuat atau diterbitkan di Luar Negeri yang akan di gunakan di Indonesia. Hal ini sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor 09/A/KP/XII/2006/01 Tahun 2006 tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan dan Kerja Sama Luar Negeri oleh Pemerintah Daerah.

Terkait dengan kuasa yang dibuat oleh WNA, perlu dilihat keabsahan kuasa yang dibuat oleh WNA tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor 09/A/KP/XII/2006/01 Tahun 2006 dan Pasal 18 AB Hukum Perdata Internasional. Dalam kaitannya kuasa yang dibuat oleh Warga Negara Asing di Indonesia kepada Penerima kuasa untuk mewakilinya melakukan suatu pengurusan berdasarkan surat kuasa namun ternyata dilakukan pembatalan secara sepihak tersebut dilakukan oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa, perlindungan hukum apa yang dapat diberikan kepada pemberi kuasa tersebut sebagaimana dalam kasus putusan Pengadilan Negeri Nomor 996/pdt.6/2017/PN. Dalam kasus tersebut, pemberi kuasa telah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan pengurusan pembelian obyek tanah dan mengurus perijinan untuk penanaman modal asing (PMA) namun penerima kuasa tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah ia sanggupi dan tercantum dalam surat kuasa tersebut.

Sehingga merasa dirugikan maka pemberi kuasa mengajukan tuntutan karena telah mengeluarkan biaya juga untuk pembelian obyek tanah tersebut. Namun disini pemberi kuasa adalah warga negara asing yang mana dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa yang bisa memiliki tanah dengan status hak milik dan melakukan jual beli hanyalah warga negara Indonesia saja. Maka dalam hal ini perlu mengetahui dan memahami pengertian serta konsep pemberian kuasa *Volmacht* dan *lastgeving* berdasarkan KUHPerdata serta perlindungan hukum apa yang dapat diterima oleh pemberi kuasa yang merupakan Warga Negara Asing terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibatalkan secara sepihak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 996/pdt.6/2017/PN.dps).

Peraturan Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 94 ayat 2 menguraikan bentuk- bentuk peralihan hak atas tanah yang akan mengakibatkan perubahan terhadap data yuridis atas tanah, salah satunya Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan lainnya.<sup>2</sup>

Dikarenakan dalam kasus putusan tersebut, pemberi kuasa yang merupakan WNA(warga negara asing) itu memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan jual beli obyek tanah dengan status hak milik yang mana dalam Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa : Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.<sup>3</sup> Kemudian untuk

---

<sup>2</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 Nomor 59, Ps 94 ayat 2.

<sup>3</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960 TLN No. 3037, Ps. 9.

tanah dengan status hak milik hanya bisa dilakukan jual beli dan kepemilikan apabila orang tersebut adalah warga negara Indonesia.

Apabila kepemilikan dan jual beli ternyata dilakukan oleh warga negara asing maka terdapat ketentuan yang telah diatur di dalam Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan: Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.<sup>4</sup>

Dalam putusan tersebut, bermula dari keinginan Tuan N seorang Warga Negara Asing (PENGGUGAT) untuk melakukan investasi property di Bali. Kemudian Tuan N berniat membeli obyek tanah di Bali dari Nyonya R (TERGUGAT I) yang akan menjual tanah yang berlokasi di Pererenan yaitu di Desa Canggu Utara, seluas : 28.200 M<sup>2</sup>. Kemudian obyek tanah di Pererenan seluas 28.200 M<sup>2</sup> milik TERGUGAT I yang ditawarkan kepada PENGGUGAT tersebut, terdiri dari 9 (Sembilan) bidang, dengan bukti kepemilikan hak berupa Sertipikat Hak Milik. Namun karena pembayaran tidak bisa langsung secara tunai seluruhnya maka TERGUGAT I menyatakan pembayaran bisa dilakukan secara bertahap sehingga penggugat segera ingin melanjutkan proses jual beli tersebut. Sehingga untuk pengurusan jual beli obyek tanah sengketa tersebut diatas PENGGUGAT selaku pemberi kuasa menunjuk kepada Tuan R (TERGUGAT II) selaku penerima kuasa yang sebelumnya telah menyanggupi dan sepakat untuk memenuhi kewajibannya dan melakukan pengurusan atas nama pemberi kuasa sehingga diberikanlah surat kuasa tertanggal 24 Maret 2005 No.023/rzl/ks.pdt/III/2005 dimana surat kuasa pertama untuk mengurus pembelian tanah obyek sengketa dan yang kedua surat kuasa untuk mengurus ijin PMA dan property.

Selanjutnya atas dasar surat kuasa tersebut Tuan R sebagai penerima kuasa (TERGUGAT II) melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T (TURUT TERGUGAT I) pada tanggal 02 Mei 2005, sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005, yaitu adalah Tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini. Kemudian tanpa sepengetahuan dan persetujuan PENGGUGAT (Pemberi Kuasa), ternyata TERGUGAT II (Penerima Kuasa) membuat pembatalan akta, yaitu pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nomer akta No.24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T (TURUT TERGUGAT I), yang membatalkan akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T (TURUT TERGUGAT I). Sehingga dengan adanya Akta Pembatalan No.24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T (TURUT TERGUGAT I) tanpa sepengetahuan Pemberi kuasa (PENGGUGAT) maka

---

<sup>4</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Pasal. 21 ayat 3.

merasa sebagai pihak pemilik uang yang telah mengeluarkan uang untuk membeli obyek tanah sengketa tersebut merasa dirugikan dengan adanya akta pembatalan yang dibuat tersebut.

Pembatalan akta tersebut menurut PENGGUGAT adalah juga sebagai bukti terjadinya ingkar janji (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh TERGUGAT II. Menurut PENGGUGAT juga bahwa tindakan Pembatalan perjanjian tersebut menunjukkan TERGUGAT II telah mengingkari Kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT pada TERGUGAT II untuk mengurus pembelian tanah obyek sengketa, dan pengurusannya terkait proses jual-belinya dan pendirian PT. PMA (Penanaman Modal Asing) beserta perizinannya yang bertujuan nantinya untuk meningkatkan status hak kepemilikan tanah secara legal. Dengan demikian PENGGUGAT meminta majelis Hakim untuk menganggap akta pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomer akta No.24, Tanggal 13 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T (TURUT TERGUGAT I) sebagai cacat hukum dan Akta Nomor 5 Tanggal 02 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris T (Turut TERGUGAT I) tetap sah berlaku, untuk selanjutnya PENGGUGAT akan menunjuk Pihak lain yang mewakilinya menggantikan TERGUGAT II dalam Akta Jual Beli. Kemudian menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka penulis mengangkat tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Kuasa (Warga Negara Asing) Terhadap Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penerima Kuasa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 996/PDT.6/2017/PN.DPS)”.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Pengertian serta Konsep Pemberian Kuasa *volmacht* dan *lastgeving* berdasarkan KUHPerdato

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang mengatur tentang pemberian kuasa (*lastgeving*), Istilah *lastgeving* yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdato, diterjemahkan dengan istilah pemberian kuasa oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, yaitu: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk dan atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>5</sup> Dari pengertian pasal tersebut dapat dilihat unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:

1. Perjanjian;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.<sup>6</sup>

Menurut Prof. R. Subekti SH, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa

---

<sup>5</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( *Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1792.

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 416.

dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Lebih lanjut dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa untuk sahnya suatu persetujuan diperlukan empat syarat yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Mengenai suatu sebab yang halal.

Sehingga, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (pasal 1320 KUHPerdata) harus dipenuhi. Dengan lahirnya perjanjian timbul pula hak dan kewajiban pada para pihak. Dalam perjanjian terdapat syarat-syarat agar perjanjian tersebut dinyatakan sah dan juga terdapat asas-asas hukum didalamnya yaitu asas kebebasan berkontrak . Asas kebebasan berkontrak ini dapat diartikan bahwa pemberian kuasa dapat diberikan untuk apapun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang maupun yang belum ada peraturannya selama tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Selanjutnya kata “untuk dan atas nama” ditafsirkan bahwa dalam perjanjian pemberian kuasa, selalu melahirkan perwakilan, yang membawa akibat bahwa ketentuan *lastgeving* berlaku bagi pemberian kuasa yang melahirkan perwakilan (*volmacht*).<sup>7</sup> Pemberian kuasa dan perwakilan mempunyai 2 (dua) pengertian yang berbeda dalam tiap hubungan hukum. Achmad Ichsan mengatakan, ada 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili, yaitu (a) pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving dan volmacht*); (b) pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*) dan (c) kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*).<sup>8</sup>

Ketentuan tentang *lastgeving* sebagai suatu perjanjian pemberian kuasa, juga memuat ketentuan tentang kuasa (*volmacht*). Kemudian terdapat perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht*, yaitu *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian.<sup>9</sup> Ketentuan mengenai pemberian kuasa dalam KUHPerdata, yang menggabungkan 2 (dua) bentuk hukum, yaitu antara *lastgeving* dan *volmacht*,

---

<sup>7</sup> Pieter. E. Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep “volmacht dan Lastgeving” berdasarkan cita hukum pancasila*, “jurnal hukum & pembangunan”, Vol. 47, No. 1, 2017, 1-37, hlm. 3.

<sup>8</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata IB*, (Jakarta: Pembimbing Masa, 1969), hlm. 224.

<sup>9</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep “volmacht dan Lastgeving”*, hlm.5.

mengakibatkan pengaruh di Pengadilan dimana menafsirkan konsep pemberian kuasa secara ganda di satu pihak pengadilan berpendapat pemberian kuasa merupakan tindakan hukum sepihak, di mana pencabutan kuasa oleh pemberi kuasa dapat dilakukan secara sepihak tanpa diperlukan persetujuan penerima kuasa.<sup>10</sup> Di lain pihak pengadilan berpendapat pemberian kuasa merupakan perjanjian obligator, bahkan sebagai perjanjian timbal balik yang tunduk pada Buku III KUHPedata, di mana pencabutan kuasa harus memperoleh persetujuan dari penerima kuasa.<sup>11</sup>

Istilah *Lastgeving* yang dirumuskan dalam KUHPedata mengandung 2 (dua) konsep pengertian yang berbeda, yaitu secara harfiah “last” terjemahannya adalah perintah atau beban dan menurut Pasal 7:414 lid (1) *Nieuw Burgelijk Wetboek Nederland* (NBW), pengertian *lastgeving* adalah perjanjian pemberian perintah. Karakteristik dari pengertian *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian perintah, yaitu:<sup>12</sup>

- a) *Lastgeving* merupakan perjanjian sepihak, yang meletakkan kewajiban untuk melaksanakan prestasi pada salah satu pihak (penerima perintah) dan bukan kewajiban atau kewenangan mewakili;
- b) Penerima perintah bertindak atas nama penerima perintah sendiri dan tidak boleh bertindak sebagai wakil dari pemberi perintah ;
- c) Penerima perintah bertindak atas nama pemberi perintah, jika ada kewenangan mewakili dari pemberi perintah;
- d) Jika penerima perintah tidak melaksanakan perintah dari pemberi perintah, maka penerima perintah telah melakukan wanprestasi terhadap pemberi perintah.

Pemberian kuasa bila dilihat dari cara bertindakya penerima kuasa dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a) Penerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal ini sering dilakukan oleh seorang komisioner yang melakukan perbuatan hukum seolah-olah untuk dirinya sendiri;
- b) Penerima kuasa bertindak atas nama orang lain, perbuatan yang dilakukan untuk orang lain dan pada saat melakukannya penerima kuasa menyatakan bahwa ia melakukannya untuk orang lain.

Selanjutnya Prinsip dasar dari *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian kuasa, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak dapat dicabut secara sepihak.<sup>13</sup> Menurut Pieter Latumeten, Ketentuan Pasal 1813 KUHPedata merupakan penyimpangan dari konsep dan ketentuan pemberian kuasa sebagai perjanjian (*lastgeving*),

---

<sup>10</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep “volmacht dan Lastgeving”*, hlm. 5.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

<sup>13</sup> *Ibid.*

karena perjanjian tidak akan berakhir dengan meninggalnya, pengampuannya atau kepailitan penerima kuasa atau pemberi kuasa, kecuali dalam hal kepailitan, objek pemberian kuasa tidak masuk dalam boedel pailit.

Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak akan berakhir dengan meninggalnya atau pengampuannya pemberi atau penerima kuasa, tetapi diteruskan oleh para ahli warisnya atau pengampunya, kecuali dengan kepailitan penerima atau pemberi kuasa, terjadilah penyitaan umum terhadap harta kekayaan penerima kuasa atau pemberi kuasa, yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa.<sup>14</sup>

*Volmacht* (kuasa) tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdota tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa. Dalam *Nieuw Burgelijk Wetboek Nederland* (NBW) diatur dalam bab tersendiri tentang *Volmacht*. Konsep *volmacht* sebagai tindakan hukum sepihak, di mana pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, bukan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak lain.<sup>15</sup> Sehingga bisa di katakan bahwa *volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak berarti tindakan hukum yang timbul, berubah dan berakhirnya sebagai akibat dari satu pihak saja. Ciri atau karakteristik *volmacht*, yaitu:

- (a) *volmacht* bukan termasuk dalam perjanjian obligatoir dan tidak melahirkan perikatan (hak dan kewajiban) antara pemberi kuasa dan penerima kuasa; (b) *volmacht* tidak memiliki daya kerja privative, artinya kuasa dapat dicabut kembali secara sepihak atau pemberi kuasa dapat melakukan tindakan hukum sendiri meskipun telah memberikan kuasa kepada orang lain; (c) *volmacht* tidak memerlukan adanya tindakan penerimaan kuasa oleh penerima kuasa, karena *volmacht* bukan suatu perjanjian;<sup>16</sup> (d) *volmacht* sebagai tindakan hukum sepihak, tidak berlaku ketentuan Buku III tentang Perikatan, KUHPerdota; dan (e) *volmacht* sebagai tindakan hukum sepihak, jika penerima kuasa menggunakan kuasanya, maka lahir hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pihak ketiga, dan tidak melahirkan hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa; (f) dalam hal penerima kuasa melakukan suatu tindakan hukum yang melampaui kewenangan yang diberikan dalam kuasa atau penerima kuasa melakukan perbuatan melawan hukum dalam penggunaan kuasa, maka penerima kuasa bertanggung jawab kepada pihak ketiga.<sup>17</sup>

Pengertian pemberian kuasa yang dirumuskan dalam Pasal 1792 KUHPerdota, memuat norma *volmacht* dengan istilah atau kata “untuk dan atas

---

<sup>14</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep “volmacht dan Lastgeving”*, hlm. 10.

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>16</sup> Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, hlm. 269-270.

<sup>17</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep “volmacht dan Lastgeving”*, hlm. 8.

nama” artinya kewenangan mewakili.<sup>18</sup> Ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara tentang berakhirnya pemberian kuasa, memuat konsep *volmacht* dan sejalan dengan perkembangan pengaturan dalam NBW, yang memasukkan berakhirnya kuasa dalam Buku III tentang harta kekayaan pada umumnya, yang dirumuskan dalam Pasal 3:72 NBW, kuasa berakhir karena, kematian, pengampuan atau kepailitan pemberi kuasa; kematian, pengampuan atau kepailitan penerima kuasa, penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, pernyataan berhenti oleh penerima kuasa, hal ini diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara.<sup>19</sup>

Perkembangan fakta hukum, pemberian kuasa sudah tidak sesuai lagi dengan konsep pengertian dan norma perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) yang diatur dalam KUHPerdara, yaitu:

(a) perjanjian pemberian kuasa untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa (*lastgeving*), berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa untuk mewakili kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga; (b) perjanjian pemberian kuasa sebagai perjanjian sepihak yang melahirkan kewajiban mewakili, atau kuasa sebagai kewenangan mewakili sebagai tindakan hukum sepihak, berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa sebagai perjanjian timbal balik, dengan adanya kuasa mutlak sebagai bentuk penyelundupan hukum pemindahan hak secara terselubung; (c) perjanjian pemberian kuasa sebagai kewajiban mewakili yang berdiri sendiri, berkembang menjadi bagian dari suatu perjanjian timbal balik atau merupakan bagian dari klausula perjanjian timbal balik. (d) ketentuan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara, sebagai hukum pelengkap, berkembang menjadi pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, tidak akan berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa atau penerima kuasa, ditaruh di bawah pengampuannya pemberi kuasa atau penerima kuasa dan dinyatakan pailitnya penerima kuasa atau pemberi kuasa; (e) pemberian kuasa sebagai perjanjian obligatoir, dan dalam perkembangannya dijumpai adanya pemberian kuasa yang memiliki sifat kebendaan, yang tidak termasuk sebagai perjanjian obligatoir; dan (f) hukum yang bersifat dinamis, membawa konsekwensi perkembangan pemberian kuasa yang tidak dijumpai dalam KUHPerdara, yaitu pemberian kuasa yang terisolir, yang hanya melahirkan hubungan hukum antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dan tindakan mewakili pemberi kuasa tanpa adanya kewenangan mewakili.<sup>20</sup>

---

8. <sup>18</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep “volmacht dan Lastgeving”*, hlm.

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 5-6.

Pengertian dari Tindakan Pemberian kuasa merupakan tindakan memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk menyelenggarakan suatu urusan atas nama yang memberikan kuasa itu. Pemberian kuasa juga dapat diartikan telah terjadinya persetujuan dan atau perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Pemberian kuasa (*lastgeving*) mempunyai perbedaan dengan perwakilan (*volmacht*). Perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht*, yaitu *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian.<sup>21</sup> Prinsip dasar dari *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian kuasa, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak dapat dicabut secara sepihak.<sup>22</sup>

Mengenai *volmacht* dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dimana pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, bukan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak lain. Sehingga bisa dikatakan bahwa *volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak yang artinya tindakan hukum yang timbul, berubah dan berakhirnya sebagai akibat dari satu pihak saja.

Menurut Pieter Latumeten, *volmacht* bukan termasuk dalam perjanjian obligatoir dan tidak melahirkan perikatan (hak dan kewajiban) antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, *volmacht* juga tidak memiliki daya kerja *privative*, artinya kuasa dapat dicabut kembali secara sepihak atau pemberi kuasa dapat melakukan tindakan hukum sendiri meskipun telah memberikan kuasa kepada orang lain dan *volmacht* tidak memerlukan adanya tindakan penerimaan kuasa oleh penerima kuasa, karena *volmacht* bukan suatu perjanjian.<sup>23</sup> Secara ringkas, *volmacht* merupakan tindakan pemberian kuasa agar penerima kuasa memiliki kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Jadi disini tidak ada kewajiban untuk mewakili. Dalam hal ini penerima kuasa bertindak untuk kepentingan pemberi kuasa saja.<sup>24</sup> Pemberian kuasa ini secara sepihak dan tidak muncul dalam bentuk perjanjian. Pemberian kuasa secara lisan dapat dikategorikan sebagai *volmacht*.

Adanya perkembangan hukum mengakibatkan , pemberian kuasa sudah tidak sesuai lagi dengan konsep pengertian dan norma perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) yang diatur dalam KUHPerdota, yaitu perjanjian pemberian kuasa sebagai perjanjian sepihak yang melahirkan kewajiban mewakili, atau kuasa sebagai kewenangan mewakili sebagai tindakan hukum sepihak, berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa sebagai perjanjian timbal balik, dengan adanya kuasa mutlak sebagai bentuk penyelundupan hukum pemindahan hak secara terselubung.<sup>25</sup>

Berdasarkan uraian pengertian dari *Volmacht* maka apabila dikaitkan dengan Pemberian kuasa yang di berikan oleh Tuan N kepada Tuan R dalam kasus

---

<sup>21</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep "volmacht dan Lastgeving"*, hlm. 5.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 9.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 8.

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

putusan Nomor 996/PDT.6/2017/PN.DPS tersebut di atas maka dapat dikategorikan sebagai *Volmacht*. Hal ini karena Tuan N memberikan kuasa kepada Tuan R untuk mewakilinya melakukan pembelian tanah obyek sengketa dan mengurus ijin PMA Property. Maka Tuan R disini bertindak berdasarkan kewenangan yang telah diberikan kepadanya untuk mewakili kepentingan Tuan N. Sehingga dapat dikategorikan sebagai tindakan hukum sepihak. Namun dikarenakan kuasa diberikan berdasarkan surat kuasa yang artinya ada perjanjian diantara kedua pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa sebagai pihak yang menyanggupi untuk memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam surat kuasa maka tindakan hukum sepihak ini berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa sebagai perjanjian timbal balik. Dalam perjanjian timbal balik artinya memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak dan adanya kewajiban untuk dilaksanakan.

Menurut Pieter Latumeten, adanya kuasa sebagai kewenangan mewakili sebagai tindakan hukum sepihak, berkembang menjadi pemberian kuasa atau kuasa sebagai perjanjian timbal balik, dengan adanya kuasa mutlak sebagai bentuk penyelundupan hukum pemindahan hak secara terselubung.<sup>26</sup> Pemindahan hak secara terselubung ini dapat diartikan adanya upaya penyelundupan hukum. Berkaitan dengan bentuk penyelundupan hukum untuk pemindahan hak dapat dilihat dalam kasus diatas, Tuan N memberikan kuasa kepada Tuan R untuk melakukan pembelian obyek tanah dengan status Hak Milik dan mengurus PMA. Perlu diketahui Tuan N adalah warga Negara Asing yang menurut Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa : Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2.<sup>27</sup> Kemudian untuk tanah dengan status hak milik hanya bisa dilakukan jual beli dan kepemilikan apabila orang tersebut adalah warga negara indonesia.

Apabila kepemilikan dan jual beli ternyata dilakukan oleh warga negara asing maka terdapat ketentuan yang telah diatur di dalam Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan: Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara.

Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA juga menyebutkan, hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, bahkan dalam Pasal 26 ayat (2) disebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal, karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup>Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep "volmacht dan Lastgeving"*, hlm. 5.

<sup>27</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 9.

<sup>28</sup> *Ibid.*, Ps. 26 ayat 2.

Berkaitan dengan kuasa yang dibuat oleh WNA maka perlu diperhatikan keabsahan kuasa yang dibuat tersebut berdasarkan Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor 09/A/KP/XII/2006/01 Tahun 2006 tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan dan Kerja Sama Luar Negeri oleh Pemerintah Daerah dan Pasal 18 AB Hukum Perdata Internasional Indonesia.

- a. Keabsahan kuasa yang dibuat WNA berdasarkan Peraturan Menteri Luar Negeri Nomor 09/A/KP/XII/2006/01 mengenai Panduan Umum Tata Cara Hubungan dan Kerja Sama Luar Negeri oleh Pemerintah Daerah

Setiap dokumen Indonesia yang akan dipergunakan di negara lain atau dokumen asing yang akan dipergunakan di Indonesia perlu dilegalisasi oleh instansi yang berwenang. Dokumen-dokumen asing yang diterbitkan di luar negeri dan ingin dipergunakan di wilayah Indonesia, harus pula melalui prosedur yang sama, yaitu dilegalisasi oleh Kementerian Kehakiman dan/atau Kementerian Luar Negeri negara dimaksud dan Perwakilan Republik Indonesia di negara setempat.

Berdasarkan Lampiran Peraturan Menteri Luar Negeri No. 09/A/KP/XII/2006/01, tanggal 28 Desember 2006 dalam Poin 68, dijelaskan bahwa legalisasi artinya pengesahan terhadap dokumen dan hanya dilakukan terhadap tanda tangan dan tidak mencakup kebenaran isi dokumen. Setiap dokumen Indonesia yang akan dipergunakan di negara lain atau dokumen asing yang akan dipergunakan di Indonesia perlu dilegalisasi oleh instansi yang berwenang. Dalam Lampiran Peraturan Menteri Luar Negeri tersebut diatas dalam Poin 70 juga ditegaskan bahwa dokumen-dokumen asing yang diterbitkan di luar negeri dan ingin dipergunakan di wilayah Indonesia, harus pula melalui prosedur yang sama, yaitu dilegalisasi oleh Kementerian Kehakiman dan/atau Kementerian Luar Negeri negara dimaksud dan Perwakilan Republik Indonesia di negara setempat.<sup>29</sup>

Demikian pula terhadap dokumen-dokumen seperti surat kuasa, perjanjian dan pernyataan yang diterbitkan (dan ditandatangani) di luar negeri yang hendak dipergunakan di wilayah Indonesia harus dilegalisasi terlebih dahulu.<sup>30</sup> Terkait surat kuasa yang dibuat di luar negeri harus dilegalisasi di Kedutaan Besar Republik Indonesia (untuk selanjutnya disingkat KBRI) ini pernah diputuskan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 September 1986 Nomor: 3038 K/Pdt/1981 yang menyatakan antara lain bahwa keabsahan surat kuasa yang dibuat di luar negeri selain harus memenuhi persyaratan formil juga harus dilegalisir lebih dahulu oleh KBRI setempat.

Putusan MA tersebut juga dijadikan landasan bagi Pengadilan Tinggi Agama Surabaya ketika memutus suatu perkara. Dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya No. 60/Pdt.G/2008/PTA.Sby. Pengadilan Tinggi Agama Surabaya antara lain menyatakan, “untuk keabsahan surat kuasa yang dibuat di luar negeri ditambah lagi persyaratannya, yakni legalisasi pihak KBRI. Tidak

---

<sup>29</sup> Kementerian Luar Negeri, *Peraturan Menteri Luar Negeri Tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan dan Kerja Sama Luar Negeri oleh Pemerintah Daerah* Nomor 09/A/KP/XII/2006/01 Tahun 2006, Poin 68.

<sup>30</sup> *Ibid.*

menjadi soal apakah surat kuasa tersebut berbentuk di bawah tangan atau Otentik, mesti harus dilegalisasi KBRI. Syarat ini bertujuan untuk memberi kepastian hukum Pengadilan tentang kebenaran pembuatan surat kuasa di negara yang bersangkutan. Dengan adanya legalisasi tidak ada lagi keraguan atas pemberian kuasa kepada kuasa”.

Dalam hal pemberian kuasa yang dibuat oleh WNA kepada WNI melalui surat kuasa yang dibuat di luar negeri untuk digunakan dalam Indonesia maka agar dapat dinyatakan sah dan dapat digunakan maka harus mendapatkan legalisasi terlebih dahulu. Perwakilan RI dapat melegalisasi (memberi keterangan berupa cap) dokumen-dokumen (Akta Kelahiran, Ijasah, Akta Nikah, Akta Cerai, SIM, KTP, dan dokumen lainnya) yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris maupun sebaliknya diterjemahkan ke bahasa Indonesia. Legalisasi yang dilakukan oleh Perwakilan RI hanyalah merupakan pengesahan keaslian cap dan atau tanda tangan dan bukan menyatakan keabsahan isi dokumen yang dilegalisasi. Pengertian legalisasi sebagaimana yang dimaksud KUHPerdata, legalisasi adalah pengesahan dari surat surat yang dibuat di bawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang dihadapan Notaris, dan Notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh Notaris.

Mengenai dokumen yang dibuat atau diterbitkan di Indonesia dan akan dipergunakan di negara lain harus dilegalisasi oleh Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia, Kementerian Luar Negeri Republik Indonesia, dan Perwakilan Republik Indonesia di Luar Negeri. Beberapa negara juga mewajibkan dokumen tersebut kemudian dilegalisasi oleh perwakilan negara dimaksud di Indonesia. Selanjutnya untuk Dokumen yang dibuat atau diterbitkan di luar negeri dan akan dipergunakan di Indonesia harus dilegalisasi oleh pejabat atau otoritas negara setempat dan Perwakilan Republik Indonesia di negara setempat.<sup>31</sup>

#### b. Keabsahan kuasa yang dibuat oleh WNA berdasarkan Pasal 18 AB Hukum Perdata Internasional Indonesia

Apabila berkaitan dengan hukum yang berlaku di negara lain tentunya ada kaitannya dengan Hukum Perdata Internasional. Dalam dunia hukum, subsistem dari hukum nasional yang dikembangkan untuk menyelesaikan persoalan-persoalan hukum yang mengandung unsur asing, dikenal dengan nama Hukum Perdata Internasional (HPI).<sup>32</sup>

Wadah utama Hukum Perdata Internasional (HPI) di cantumkan dalam *Algemeene Bepalingen van Wetgeving voor Nederlands Indie* (AB) Staatsblad 1847 No 23 of 1847 pasal 16 AB, 17 AB, dan 18 AB . Ketiga pasal itu merupakan

<sup>31</sup> Lihat penjelasan pada website Kedutaan Besar Republik Indonesia mengenai “legalisasi dokumen”, <https://www.indonesia-frankfurt.de/layanan-konsuler/legalisasi-dokumen/>, lihat juga [https://kemlu.go.id/portal/id/read/186/halaman\\_list\\_lainnya/legalisasi-dokumen](https://kemlu.go.id/portal/id/read/186/halaman_list_lainnya/legalisasi-dokumen) dan [https://kemlu.go.id/singapore/id/pages/legalisasi\\_dokumen/2849/etc-menu](https://kemlu.go.id/singapore/id/pages/legalisasi_dokumen/2849/etc-menu), di akses 28 September 2019.

<sup>32</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Naskah Akademik RUU Tentang Hukum Perdata Internasional*, ( Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2014), hlm. 2.

ketentuan-ketentuan dasar tentang Hukum Perdata Internasional sebab itulah ia dimasukkan ke dalam AB bukan KUHPerdata, karena didalamnya terdapat pedoman-pedoman kepada para hakim dalam menjalankan tugasnya tidak saja meliputi bidang hukum perdata tapi meliputi bidang-bidang hukum lainnya. Isi dari ke tiga pasal tersebut adalah:<sup>33</sup>

1. Pasal 16 AB berbunyi :

*De wettelijke bepalingen betreffende den staat en de voegtheid der personen blijven verbindend voor ingezetenen van Nederlandsch-Indie, wanneer zij zich buiten 's lands bevinden.*

Bagi penduduk Hindia-Belanda peraturan-peraturan perundang-undangan mengenai status dan wewenang hukum seseorang tetap berlaku terhadap mereka, apabila mereka ada di luar negeri. Pasal ini mengatur tentang Status Personal Seseorang & Wewenang, yang mencakup:

- a) Peraturan mengenai hukum perorangan (personenrecht) termasuk hukum kekeluargaan.
- b) Peraturan-peraturan mengenai benda yang tidak tetap (bergerak).

Jadi seseorang dimanapun ia berada tetap terikat kepada hukumnya yang menyangkut status dan wewenang, demikian pula orang asing. Maksudnya status dan wewenang orang asing itu harus dinilai menurut hukum nasional orang asing tersebut.

2. Pasal 17 AB berbunyi:

*Ten opzichte van onroerende goederen geldt de wet van het land of plaats, alwaar die goederen gelegen zijn.*

Terhadap benda-benda bergerak maupun benda tidak bergerak berlaku perundang-undangan negara atau tempat dimana benda-benda itu terletak. Jadi, mengenai benda bergerak maupun benda tidak bergerak harus dinilai menurut hukum dari negara atau tempat dimana benda itu terletak (lex rei sitae) siapapun pemiliknya.

3. Pasal 18 AB berbunyi:

- a) *De vorm van elke handeling wordt beoordeeld naar de wetten van het land of the plaats, alwaar die handeling is verricht.*
- b) *Bij de toepassing van dit en van het voorgaande artikel moet steeds worden acht gegeven op het verschil, hetwelk de wetgeving daarstelt tussen Europeanen en Inlanders*

Bahwa bentuk dari setiap perbuatan hukum dinilai menurut perundang-undangan negara dan tempat perbuatan itu dilakukan (locus regit actum) yang mana tindakan hukum dinilai menurut dimana tindakan itu dilakukan. Dalam

---

<sup>33</sup>Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Naskah Akademik RUU Tentang Hukum Perdata Internasional*, hlm. 3-4.

melaksanakan pasal ini dan yang sebelumnya selalu harus diperhatikan perbedaan yang oleh undang-undang diadakan antara orang Eropa dan Indonesia asli.<sup>34</sup>

Namun saat ini Pengaturan yang terdapat dalam Pasal 16, 17 dan 18 AB tersebut di atas dinilai tidak lagi memadai mengingat selain merupakan peninggalan kolonial juga karena masih menggunakan pendekatan ala teori statuta (abad ke 16-17) dengan penekanan pada wilayah keberlakuan.<sup>35</sup> Sedangkan HPI perlu dilihat sebagai suatu pendekatan (*approach*) dalam menghadapi perkara dibidang hukum keperdataan yang mengandung unsur asing.<sup>36</sup> Sehingga saat ini sedang diupayakan di susun kodifikasi HPI baru yang disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan hukum saat ini. Aturan tertulis ini diperlukan juga sebagai pedoman bagi para hakim di pengadilan dalam menangani perkara perdata lintas Negara yang selama ini masih menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>37</sup>

Berkaitan dengan keabsahan kuasa yang dibuat oleh WNA (Warga Negara Asing) berdasarkan Pasal 18 AB tersebut adalah apabila WNA membuat kuasa kepada WNI dan perbuatan itu dilakukan di Indonesia maka perbuatan hukum itu tunduk pada peraturan perundang-undangan dimana perbuatan tersebut dilakukan yaitu tunduk pada peraturan hukum Indonesia sehingga tidak perlu dilakukan legalisasi.

## **2.2 Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Kuasa Warga Negara Asing terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di Batalkan Sepihak**

Menurut R. Subekti, PPJB merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga.<sup>38</sup> Perjanjian pengikatan jual beli atau disebut PPJB merupakan salah satu perikatan yang berasal dari perjanjian dan lahir dari adanya kesepakatan antara pihak yang membuatnya. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli biasanya berupa janji-janji atau ketentuan tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli seperti janji untuk melakukan pelunasan terhadap objek jual beli, pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan yang diurus oleh salah satu pihak atau hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sebelum akta jual beli dibuat. Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli.

---

<sup>34</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Naskah Akademik RUU Tentang Hukum Perdata Internasional*, hlm. 3-4.

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 4.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 5.

<sup>38</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1984), hlm. 75.

Kemudian terdapat syarat-syarat yang harus ada dan harus dipenuhi dalam suatu perjanjian agar perjanjian tersebut menjadi sah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Terdapat empat syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian. Disini orang yang cakap, yang dimaksudkan adalah mereka yang berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun tetapi telah pernah kawin
- c. Suatu hal tertentu. Maksudnya adalah sedikit-sedikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan;
- d. Suatu sebab yang halal. Dengan syarat ini dimaksudkan tujuan dari perjanjian itu sendiri. Sebab yang tidak halal adalah berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>39</sup>

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat yang terakhir disebut syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Tiap-tiap perjanjian yang dibuat adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat ini. Apabila salah satu syarat atau lebih tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut tidak sah sehingga akibat-akibat hukumnya pun sebagaimana dimaksudkan tidak terjadi pula

Dalam Perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban begitu pula dalam hal Pemberian Kuasa menurut KUHPerduta Pasal 1792. Hak dan kewajiban yang timbul dari pemberian kuasa ini tidak diatur secara rinci. Dari Pemberian kuasa sebagai tindakan hukum yang dilakukan timbul beberapa hak dan kewajiban yang harus dipikul atau menjadi beban bagi kedua belah pihak yaitu pihak pemberi kuasa dan pihak penerima kuasa.

#### 1. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa

Hak dari Pemberi kuasa adalah sebagai berikut:

- a) Pemberi kuasa berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian dari orang ketiga;<sup>40</sup>
- b) Pemberi kuasa berhak untuk menggugat segala kecurangan yang dilakukan oleh penerima kuasa. Kedudukan penerima kuasa dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh penerima kuasa;<sup>41</sup>
- c) Pemberi kuasa berhak menuntut si penerima kuasa untuk melaksanakan tugas yang diberikannya dan meminta pertanggungjawaban dari penerima kuasa apabila timbul biaya, kerugian dan bunga yang mungkin terjadi karena tugas yang tidak dilaksanakan oleh penerima kuasa;<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985 ), hlm. 10.

<sup>40</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1792.

<sup>41</sup> *Ibid.*, Pasal 1799.

<sup>42</sup> *Ibid.*, Pasal 1800.

- d) Pemberi kuasa berhak atas bunga uang-uang pokok yang dipakainya sendiri.<sup>43</sup>

Kemudian Kewajiban dari pemberi kuasa terdiri dari:

- a) Pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perjanjian yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan, tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas apa yang dilakukan penerima kuasa diluar hal-hal yang dikuasakan kepadanya kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal tersebut secara tegas atau secara diam-diam menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa;<sup>44</sup>
- b) Pemberi kuasa wajib mengembalikan uang muka dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, serta wajib untuk membayar upah bagi penerima kuasa jika hal tersebut telah dibicarakan sebelumnya. Kewajiban untuk mengembalikan biaya dan pembayaran upah sebagaimana tersebut harus tetap dilaksanakan walaupun penerima kuasa tidak berhasil melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa melakukan suatu kesalahan dalam menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya;<sup>45</sup>
- c) Pemberi kuasa juga harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya saat menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, dengan syarat bahwa penerima kuasa telah bertindak dengan hati-hati dalam menjalankan pekerjaannya;<sup>46</sup>
- d) Pada prinsipnya pemberi kuasa harus memberikan bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa terhitung sejak hari penerima kuasa membayarkan persekot itu untuk kepentingan pemberi kuasa yang dikuasakan kepadanya;<sup>47</sup>
- e) Jika penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk menyelesaikan suatu urusan yang harusnya mereka selesaikan secara bersama, masing-masing dari pemberi kuasa tersebut bertanggung jawab kepada penerima kuasa atas segala akibat dari pemberian kuasa tersebut;<sup>48</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Penerima Kuasa

Selain hak dan kewajiban pemberi kuasa tentunya terdapat pula hak dan kewajiban dari penerima kuasa yaitu sebagai berikut:

Hak penerima kuasa yaitu:

---

<sup>43</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1805.

<sup>44</sup> *Ibid.*, Pasal 1807.

<sup>45</sup> *Ibid.*, Pasal 1808.

<sup>46</sup> *Ibid.*, Pasal 1809.

<sup>47</sup> *Ibid.*, Pasal 1810.

<sup>48</sup> *Ibid.*, Pasal 1811.

- a) Penerima kuasa selama bekerja berhak menerima upah yang sudah ditentukan oleh pemberi kuasa. Apabila pemberi kuasa lalai, maka penerima kuasa berhak untuk menuntut kerugian;<sup>49</sup>
- b) Penerima kuasa berhak meminta pengembalian mengenai persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kekuasaannya, begitu pula berhak menerima upah yang telah di janjikan. Jadi penerima kuasa tetap mempunyai hak untuk memperoleh upah atas pekerjaan yang telah dilakukannya, walaupun tugas tersebut tidak berhasil dilaksanakannya;<sup>50</sup>
- c) Penerima kuasa berhak menuntut bunga atas kelalaian pemberi kuasa dalam melakukan pembayarannya;<sup>51</sup>
- d) Penerima kuasa berhak untuk menahan segala kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangannya selama penerima kuasa belum memperoleh pembayaran atas apa yang telah dilakukan atau selama kewajiban dari pemberi kuasa belum dipenuhi. Apabila pemberi kuasa telah melunasi segala utang-utangnya maka dengan sendirinya barang yang ditahan itu harus dibebaskan atau dikembalikan kepada pemiliknya.<sup>52</sup>

Lalu, kewajiban Penerima Kuasa terdiri dari:

- a) Penerima kuasa selama kuasanya belum dicabut wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul jika kuasa tersebut tidak dilaksanakan. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah dimulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya;<sup>53</sup>
- b) Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan tugasnya;<sup>54</sup>
- c) Penerima kuasa berkewajiban memberikan laporan kepada pemberi kuasa mengenai hal-hal yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan segala sesuatu yang diterima berdasarkan kuasanya, sekalipun sesuatu yang diterima itu tidak harus dibayarkan kepada pemberi kuasa;<sup>55</sup>
- d) Penerima kuasa wajib bertanggung jawab atas tindakan yang

---

<sup>49</sup>*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1807.

<sup>50</sup>*Ibid.*, Pasal 1808.

<sup>51</sup>*Ibid.*, Pasal 1810.

<sup>52</sup>*Ibid.*, Pasal 1812.

<sup>53</sup>*Ibid.*, Pasal 1800.

<sup>54</sup>*Ibid.*, Pasal 1801.

<sup>55</sup>*Ibid.*, Pasal 1802.

dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Penerima kuasa bertanggung jawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :<sup>56</sup>

1. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa;
  2. Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.
- e) Bila dalam suatu akta diangkat beberapa penerima kuasa untuk suatu urusan, maka terhadap mereka tidak terjadi suatu perjanjian tanggung menanggung kecuali jika hal itu telah ditentukan secara tegas didalam akta;<sup>57</sup>
- f) Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri terhitung dari saat ia mulai memakai uang itu, begitu pula bunga atas uang yang harus diserahkannya pada penutupan perhitungan terhitung dari saat ia dinyatakan lalai melakukan kuasa;<sup>58</sup>
- g) Penerima kuasa yang telah memberitahukan secara sah hal kuasanya kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi diluar abatas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi mengikatkan diri untuk itu.<sup>59</sup>

Dalam hal ini apabila pemberi kuasa dirugikan akibat dibatalkannya suatu perjanjian dalam hal ini adalah PPJB, dimana pemberi kuasa telah memberikan kuasa dan telah diterima oleh penerima kuasa sehingga penerima kuasa dalam hal ini bertindak sebagai pihak pembeli dalam akta PPJB, namun kemudian melakukan pembatalan secara sepihak maka dalam hal ini berdasarkan Pengaturan pada Pasal 1799 dan 1800 KUHPerdato, pemberi kuasa dapat mengajukan gugatan kepada penerima kuasa, juga berhak mencabut kuasa yang telah diberikan kepada penerima kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh penerima kuasa. Selain itu Pemberi kuasa berhak meminta pertanggungjawaban dari penerima kuasa apabila timbul biaya, kerugian dan bunga yang mungkin terjadi karena tugas yang tidak dilaksanakan oleh penerima kuasa.

Mengenai berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUHPerdato. Pasal 1813 KUHPerdato menentukan "Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Pasal 1814 KUHPerdato menentukan "si pemberi kuasa dapat menarik kembali

---

<sup>56</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pasal 1803.

<sup>57</sup> *Ibid.*, Pasal 1804.

<sup>58</sup> *Ibid.*, Pasal 1805.

<sup>59</sup> *Ibid.*, Pasal 1806.

kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya". Pasal 1816 KUHPerdara menentukan " Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut".

Berdasarkan ketentuan tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa. Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan mengenyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara tersebut.

Prinsip dasar dari *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian kuasa, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, yang tidak dapat dicabut secara sepihak.<sup>60</sup> Sehingga menurut Pieter Latumeten, Ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara merupakan penyimpangan dari konsep dan ketentuan pemberian kuasa sebagai perjanjian (*lastgeving*), karena perjanjian tidak akan berakhir dengan meninggalnya, pengampuannya atau kepailitan penerima kuasa atau pemberi kuasa, kecuali dalam hal kepailitan, objek pemberian kuasa tidak masuk dalam boedel pailit.

Perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak akan berakhir dengan meninggalnya atau pengampuannya pemberi atau penerima kuasa, tetapi diteruskan oleh para ahli warisnya atau pengampunya, kecuali dengan kepailitan penerima atau pemberi kuasa, terjadilah penyitaan umum terhadap harta kekayaan penerima kuasa atau pemberi kuasa, yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa.<sup>61</sup>

Selanjutnya terdapat pula Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara disebut dengan kuasa mutlak. Pemberian kuasa sebagai kewajiban mewakili atau kewenangan mewakili, berkembang menjadi kuasa mutlak sebagai bentuk pemindahan hak atas tanah secara terselubung, di luar prosedur yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kuasa mutlak mencerminkan ketidakseimbangan antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat (norma masyarakat).<sup>62</sup> Kuasa mutlak dapat digunakan oleh orang asing (orang yang tidak memenuhi syarat) untuk memperoleh tanah dengan hak milik, yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria, dilarang dimiliki oleh orang asing.<sup>63</sup> Sehingga menggunakan kuasa mutlak untuk

---

<sup>60</sup> Latumeten, *Reposisi pemberian kuasa dalam konsep "volmacht dan Lastgeving"*, hlm. 9.

<sup>61</sup> *Ibid.*, hlm. 10.

<sup>62</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

<sup>63</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Ps. 21 ayat 3.

hal ini dapat dikenakan sanksi batal demi hukum.

### 3. Perjanjian yang Batal Demi Hukum dan yang dapat Dibatalkan

Dalam Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan perikatan-perikatan hapus karena:

- a) Karena Pembayaran;
- b) Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c) Karena pembaharuan utang;
- d) Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e) Karena percampuran utang;
- f) Karena pembebasan utang;
- g) Karena musnahnya barang yang terutang;
- h) Karena kebatalan atau pembatalan;
- i) Karena berlakunya suatu syarat batal;
- j) Karena lewatnya waktu.

Untuk poin perjanjian yang hapus dikarenakan kebatalan atau pembatalan terkait hal itu untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, ada istilah batal demi hukum, membatalkannya ( Pasal 1449 KUHPerdara), menuntut pembatalan ( Pasal 1450 KUHPerdara), pernyataan batal ( Pasal 1451- 1452 KUHPerdara), gugur (Pasal 1545 KUHPerdara), gugur demi hukum ( Pasal 1553 KUHPerdara). Kebatalan yang berlaku atas semua perbuatan hukum. Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti karena adanya cacat hukum yang mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku.<sup>64</sup>

Perbedaan utama mengenai kebatalan adalah batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu diberi sanksi batal demi hukum. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat namun penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal bergantung pada keinginan orang tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.<sup>65</sup> Oleh karenanya agar perjanjian tersebut dinyatakan sah maka harus memenuhi syarat-syarat agar perjanjian tersebut dinyatakan sah sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Suatu perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat obyektif dalam suatu perjanjian. Perjanjian yang batal demi hukum maka dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada. Syarat obyektif yang dimaksud adalah mengenai suatu hal tertentu dan mengenai suatu sebab (causa) yang halal. Sedangkan perjanjian yang dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif yaitu mengenai kata sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian. Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian itu dianggap masih ada dan berlaku bagi para pihaknya.

<sup>64</sup> Retna Gumanti, “*Syarat sahnya perjanjian*”  
file:///C:/Users/X200MAW81/Downloads/900-891-1-PB%20(1).pdf , diakses 03 Oktober 2019.

<sup>65</sup> *Ibid.*

### 3. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut, pengertian serta konsep pemberian kuasa *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian. Prinsip dasar dari *lastgeving* sebagai perjanjian pemberian kuasa, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak dapat dicabut secara sepihak. Mengenai *volmacht* dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dimana pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, bukan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak lain. Dalam kaitannya dengan Pemberian kuasa yang di berikan oleh Tuan N kepada Tuan R dalam kasus putusan tersebut di atas maka dapat dikategorikan sebagai *Volmacht*.

Kemudian Perlindungan hukum terhadap Tuan N ( Pemberi kuasa) selaku pemilik uang yang telah mengeluarkan uangnya untuk melakukan pembelian terhadap obyek tanah sengketa tersebut diatas berdasarkan Pasal 1799 dan 1800 KUHPerdara menyebutkan bahwa pemberi kuasa dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penerima kuasa, juga berhak mencabut kuasa yang telah diberikan kepada penerima kuasa dan segala resiko atas kerugian harus ditanggung oleh penerima kuasa. Selain itu Pemberi kuasa berhak meminta pertanggungjawaban dari penerima kuasa apabila timbul biaya, kerugian dan bunga yang mungkin terjadi karena tugas yang tidak dilaksanakan oleh penerima kuasa.

Berdasarkan simpulan diatas, penulis mencoba memberikan saran bahwa Penerima kuasa seharusnya memiliki itikad baik dan menjalankan serta memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah diamanatkan oleh pemberi kuasa. Apalagi mengenai hal yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak karena hal tersebut mengikat kedua pihak dan terdapat hukum yang mengatur dan menjamin khususnya dalam KUHPerdara mengenai hak dan kewajiban dari pemberi dan penerima kuasa. Maka apabila salah satu pihak ada yang lalai maka dapat diminta pertanggungjawaban serta ganti rugi.

Kemudian Notaris harus berhati-hati saat membuat kuasa harus yakin bahwa kuasa yang dibuat bukan merupakan kuasa yang terselubung, apabila ada maksud demikian maka Notaris harus menolak dengan tegas untuk membuat kuasa tersebut. Perlu diperhatikan pula bahwa Pemberian kuasa yang dibuat sebagai perjanjian semu sebagai cara untuk melakukan bentuk pemindahan hak secara terselubung atau bentuk-bentuk tindakan hukum lainnya di luar kuasa dari pemberian kuasa, dilarang dengan ancaman batal demi hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### PERATURAN

Indonesia, *Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960 TLN No. 3037.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 Nomor 59.

Indonesia, *Peraturan Menteri Luar Negeri Tentang Panduan Umum Tata Cara Hubungan dan Kerja Sama Luar Negeri oleh Pemerintah Daerah*, PerMen Nomor 09/A/KP/XII/2006/01 Tahun 2006, LN Tahun 2006.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2013.

### BUKU

Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Naskah Akademik RUU Tentang Hukum Perdata Internasional*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, 2014.

Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012.

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

Ichsan, Achmad, *Hukum Perdata IB*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1969.

Meliala, A. Qirom, Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 1985.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1984.

### JURNAL

Latumeten, Pieter. E., *“Reposisi pemberian kuasa dalam konsep volmacht dan Lastgeving berdasarkan cita hukum pancasila,”* Jurnal hukum & pembangunan Vol. 47, No. 1, 2017. Hlm. 1-37.

### INTERNET

Gumanti, Retna, *“Syarat sahnya perjanjian”*, [file:///C:/Users/X200MAW81/Downloads/900-891-1-PB%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/X200MAW81/Downloads/900-891-1-PB%20(1).pdf), diakses 03 Oktober 2019.

Kedutaan Besar Republik Indonesia mengenai “ legalisasi dokumen”,  
<<https://www.indonesia-frankfurt.de/layanan-konsuler/legalisasi-dokumen/>>, dan  
<[https://kemlu.go.id/portal/id/read/186/halaman\\_list\\_lainnya/legalisasi-dokumen](https://kemlu.go.id/portal/id/read/186/halaman_list_lainnya/legalisasi-dokumen)>,  
<[https://kemlu.go.id/singapore/id/pages/legalisasi dokumen/2849/etc-menu](https://kemlu.go.id/singapore/id/pages/legalisasi_dokumen/2849/etc-menu)>, di akses 28 September 2019.

Rachmadsyah, Shanti , “*Kuasa umum atau kuasa khusus?*” <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4c105a52c629a/kuasa-umum-atau-kuasa-khusus->>, di akses 03 April 2019.