

KUASA MENJUAL YANG MENGABAIKAN PASAL 1813 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA SEBAGAI DASAR PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 549 PK/PDT/2016)

Megawati, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono

Abstrak

Perkembangan praktek di bidang notariat banyak dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan perjanjian simulasi (pura-pura) oleh kreditor yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitor, artinya bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara kreditor dengan debitor adalah hutang piutang, namun antara mereka tidak dibuat suatu Akta Pengakuan Hutang, Perjanjian Kredit, atau akta lain yang serupa maksudnya. Akta yang dibuat oleh kreditor dan debitor tersebut di hadapan Notaris adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, baik kuasa menjual itu langsung terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut maupun dibuat terpisah dengan Akta Kuasa Menjual. Sehingga, seolah-olah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara kreditor dan debitor tersebut adalah jual beli, bukan hutang piutang. Permasalahannya adalah bagaimana keabsahan pemberian kuasa menjual yang mengabaikan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan perjanjian simulasi yang digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli dan bagaimana perlindungan terhadap pemberi kuasa menjual tersebut dalam perjanjian simulasi dimana ia telah melepaskan haknya dan berusaha untuk menarik kembali haknya. Dalam hal ini perjanjian simulasi merupakan suatu penyelundupan hukum sehingga akibatnya adalah batal demi hukum dan debitor (pemberi kuasa) masih terlindungi oleh hukum dengan dapat bernegosiasi dengan kreditor (penerima kuasa) untuk membuat perjanjian baru.

Kata Kunci: Pemberian Kuasa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Simulasi.

1. PENDAHULUAN

Pada dasarnya dalam kehidupan bermasyarakat setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian seperti yang dikehendaki oleh mereka sejauh tidak melanggar undang-undang yang bersifat memaksa. Prakteknya suatu perjanjian sering diikuti dengan pemberian kuasa, baik langsung dalam perjanjian pokok yang bersangkutan maupun dalam suatu perjanjian yang terpisah, sehingga pemberian kuasa bisa dalam akta di bawah tangan maupun akta autentik.

Lembaga kuasa sebenarnya sangat dibutuhkan dalam kehidupan bermasyarakat ini yang semuanya sangat kompleks, untuk memudahkan orang yang tidak dapat secara langsung melaksanakan hak dan kewajibannya secara hukum, karena terbatasnya waktu, jarak yang jauh, keadaan fisik, keadaan ekonomi, sosial, serta faktor lainnya, sehingga dapat melakukannya dengan lembaga kuasa.¹

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.² Pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian, berarti berlaku semua syarat sahnya suatu perjanjian serta asas-asas hukum yang fundamental dalam hukum perjanjian.³

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tanggungan pemberi kuasa. Hak dan kewajiban yang timbul dari suatu perbuatan yang dilakukan penerima kuasa, menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Dengan demikian, apabila perbuatan yang dilakukan penerima kuasa itu adalah membuat perjanjian, maka pemberi kuasa itu yang menjadi pihak di dalam perjanjian tersebut. Di dalam kuasa sudah terkandung adanya kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa.⁴

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu karena dicabut oleh pemberi kuasa, pemberhentian oleh penerima kuasa, salah satu pihak meninggal, di bawah pengampunan, atau pailit.

Perkembangan pada praktek, fakta hukum, keputusan pengadilan dan terutama dalam dunia notariat pemberian kuasa yang seharusnya demi mewakili kepentingan pemberi kuasa sekarang berkembang menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa, salah satunya sebagaimana dimuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016,⁵ dimana penjual selaku pemberi kuasa kepada pembeli selaku penerima kuasa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai

¹ Pieter Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik*, (Bandung: Malafi, 2016), hlm.1.

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps. 1792.

³ Latumeten, *Dasar-Dasar Pembuatan...*, hlm.1.

⁴ J.Satrio, *Perwakilan dan Kuasa*, cet.1, (Depok: Rajawali Pers, 2018), hlm.36.

⁵ Pieter Latumeten, “Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47 No.1 (2017), hlm. 4-6.

perjanjian pokoknya dan Surat Kuasa Menjual sebagai perjanjian bantuannya (*accessoir*).

Dalam hal ini terlebih dahulu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebelum Akta Jual Beli dibuat, karena belum terpenuhinya semua sifat jual beli, yaitu terang, tunai, dan riil. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas sebagai suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang tujuannya untuk menyiapkan para pihak mengikat diri dalam pembuatan suatu perjanjian pokok berupa Akta Jual Beli.

Kuasa menjual demikian pada prakteknya diberikan kepada pembeli (penerima kuasa), baik langsung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya maupun dengan Akta Kuasa Menjual terpisah, dengan mencantumkan klausula bahwa kuasa tersebut tidak akan berakhir karena segala hal yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, yang lazim disebut dengan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali. Dalam arti, ada pengabaian (*waive*) pada Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir dengan ditariknya kuasa tersebut oleh pemberi kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa, dengan meninggalnya atau pengampunya pemberi kuasa maupun penerima kuasa dimana diperjanjikan dalam klausul kuasa pengganti atau kuasa substitusi, sehingga diteruskan oleh para ahli waris atau pengampunya. Sama halnya dengan pailitnya penerima kuasa, sehingga diteruskan oleh kuratornya.⁶

Lain hal apabila pemberi kuasa pailit, maka harus diperhatikan, dimana jika harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah sesuai dengan harga pasar sehingga tidak merugikan kreditor pemberi kuasa, harga sudah dibayar lunas oleh penerima kuasa (pembeli), telah ada penyerahan nyata, dan telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum putusan pailit dijatuhkan maka tidak termasuk dalam boedel pailit pemberi kuasa, sehingga kuasa menjual tidak berakhir. Namun apabila harga tidak sesuai dengan harga pasar sehingga merugikan kreditor pemberi kuasa, harga belum dibayar lunas oleh penerima kuasa (pembeli), belum ada penyerahan nyata, dan dilakukan belum lebih dari 1 (satu) tahun sebelum putusan pailit dijatuhkan maka termasuk dalam boedel pailit pemberi kuasa, sehingga kuasa menjual berakhir.⁷

Pemberian kuasa demikian diberikan demi kepentingan penerima kuasa apabila pemberi kuasa telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik dan pemberian kuasa merupakan wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.⁸

Mengenai penyebutan (istilah) kuasa menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, ada perbedaan pendapat dari para sarjana hukum (doktrin).

Ada pendapat sarjana hukum (doktrin) yang menyatakan bahwa kuasa menjual demikian disebut dengan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan bukan merupakan kuasa mutlak “terlarang” dan “tidak terlarang” yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor

⁶ *Ibid.*, hlm.9-10.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*, hlm. 4-6.

594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebaliknya, ada juga pendapat sarjana hukum (doktrin) yang menyatakan bahwa kuasa menjual demikian disebut dengan kuasa mutlak “tidak terlarang” yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Walaupun terdapat perbedaan pendapat mengenai penyebutan (istilah) kuasa menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, para sarjana hukum (doktrin) tetap 1 (satu) pendapat bahwa kuasa menjual demikian yang diberikan oleh penjual selaku pemberi kuasa kepada pembeli selaku penerima kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek bidang tanah dan harganya telah dibayar lunas oleh pembeli (penerima kuasa) kepada penjual (pemberi kuasa) adalah boleh dilakukan.

Dalam pertimbangannya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1970, menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali.⁹

Kemudian, sejalan dengan prinsip bahwa orang boleh melepaskan hak yang dipunyainya, maka tidak ada dasar untuk menghalangi orang untuk melepaskan haknya untuk menarik kembali kuasa yang telah diberikan.¹⁰

Kuasa menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas bertujuan untuk memperkuat kedudukan pembeli selaku penerima kuasa yang merupakan pelaksanaan haknya.¹¹ Hal itu dimaksudkan agar apabila semua syarat untuk membuat Akta Jual Beli telah dipenuhi, untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut tidak perlu persetujuan maupun keterlibatan dari penjual lagi, dengan demikian dapat memberikan kepastian hukum bagi pembeli.¹²

Perlu diperhatikan, pada prakteknya sering ditemukan, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan kuasa menjual dijadikan sebagai suatu perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) oleh pihak kreditor yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitor, seperti halnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016.

⁹ Satrio, *Perwakilan...*, hlm.199.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.218.

¹¹ Latumeten, “Reposisi...”, hlm.30.

¹² Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visi Media, 2009), hlm.14.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan kuasa menjual dijadikan sebagai suatu perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) oleh pihak kreditor yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitor, artinya bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara kreditor dengan debitor adalah hutang piutang, namun antara mereka tidak dibuat suatu Akta Pengakuan Hutang maupun akta lain yang serupa maksudnya. Akta yang dibuat oleh kreditor dan debitor tersebut di hadapan Notaris adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas disertai dengan kuasa menjual, baik kuasa menjual itu langsung terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut maupun dibuat terpisah dengan Akta Kuasa Menjual.

Sehingga, seolah-olah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara kreditor dan debitor tersebut adalah jual beli, bukan hutang piutang. Ketika debitor wanprestasi dalam membayar hutangnya, kreditor berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan kuasa menjual tersebut dapat langsung membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana kreditor selaku pembeli dan debitor selaku penjual.

Padahal seharusnya, Akta Pengakuan Hutang perjanjian bantuannya (*accessoir*) merupakan Perjanjian Jaminan yang bersifat menguatkan, dalam hal jaminannya adalah tanah, berarti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Hal ini menimbulkan berbagai permasalahan pada prakteknya karena sangat merugikan debitor, dimana biasa harga jual belinya juga jauh lebih rendah daripada nilai obyek jual beli yang sebenarnya. Namun pada umumnya kreditor lebih suka menggunakan perjanjian simulasi daripada dengan membuat Perjanjian Hutang Piutang disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena eksekusi hak tanggungan melalui lelang dan hanya dengan syarat-syarat tertentu bisa dilakukan di bawah tangan, dimana jika dengan perjanjian simulasi sangat praktis, kreditor bisa langsung menjual obyek, bahkan kepada dirinya sendiri. Kasus hukum demikian banyak muncul di masyarakat, salah satu kasus yang telah terjadi adalah Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016.

Kasus ini bermula dari gugatan seorang debitor yang terlibat hutang piutang dengan seorang kreditor. Atas hutang piutang tersebut dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen. Setelah beberapa tahun debitor baru mengetahui bahwa telah dilakukan jual beli atas obyek sengketa tersebut yang dituangkan dalam Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali tersebut, dimana kreditor selaku pembeli sekaligus selaku kuasa dari debitor, serta harga jual beli tidak sesuai dengan harga pasar, karena harga jual beli sebesar hutang piutang yang ada. Debitor melalui kuasa hukumnya sudah pernah bertemu dengan kreditor untuk mengembalikan uang yang dijadikan hutang tetapi kreditor tidak mau menerima.

Karena merasa dirugikan dengan adanya Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali tersebut, debitor melayangkan gugatan perdata di muka pengadilan.

Dalam putusan baik pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bantul dengan Nomor Putusan: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl, tingkat banding di Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Nomor Putusan: 02/PDT/2014/PTY, tingkat kasasi di Mahkamah

Agung dengan Nomor Putusan: 2709 K/Pdt/2014 dan tingkat peninjauan kembali di Mahkamah Agung dengan Nomor Putusan: 549 PK/Pdt/2016, hakim memutuskan bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah tidak sah sehingga mengakibatkan batal demi hukum beserta produk turunannya dengan pertimbangan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali yang mendasarinya tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena ditandatangani oleh debitur dalam keadaan terpaksa, hutang piutang tidak boleh diganti menjadi jual beli, dan kuasa mutlak adalah dilarang.

Disini, terlihat hakim menyamakan antara kuasa menjual yang tidak dapat ditarik kembali dengan kuasa mutlak “terlarang” yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, sebenarnya berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang dilarang adalah kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang berdiri sendiri tanpa perjanjian pokoknya yang dibuat oleh Notaris. Lain hal jika kuasa menjual sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, dimana pembeli sudah memenuhi kewajibannya dengan membayar lunas harga jual beli dan penjual belum memenuhi kewajibannya dengan menyerahkan obyek jual beli sehingga penjual memberikan kuasa menjual tersebut. Dari pertimbangan hukum oleh hakim tersebut menjadi salah satu contoh bahwa kuasa menjual demikian masih berada pada daerah abu-abu atau belum ada kepastian hukum.

Belum adanya kepastian hukum mengenai hal ini kemudian mengusik keingintahuan penulis, karena bukan tidak mungkin saat ini banyak kasus yang belum keluar ke permukaan atau kelak akan timbul kasus serupa. Kasus seperti ini bukan hanya akan merugikan pihak penjual, namun juga para ahli waris lainnya, serta profesi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali.

Dengan demikian, berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, penulis tertarik dalam meneliti keabsahan pemberian kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016 dan juga perlindungan terhadap pemberi kuasa menjual tersebut yang telah melepaskan haknya (*afstand van recht*) dan berusaha untuk menarik kembali haknya. Dengan judul jurnal “Kuasa Menjual yang Mengabaikan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016”.

2. PEMBAHASAN

2.1. Keabsahan Pemberian Kuasa Menjual yang Mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Pokok Perkara

Perkembangan pada praktek, fakta hukum, keputusan pengadilan dan terutama dalam dunia notariat pemberian kuasa yang seharusnya demi mewakili kepentingan pemberi kuasa berkembang menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga dan pemberian kuasa berkembang menjadi *accessoir* dari perjanjian timbal balik. Pemberian kuasa demikian diberikan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak ketiga dalam hal pemberi kuasa telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik dan pemberian kuasa sebagai wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa kepada penerima kuasa atau pihak ketiga. Pemberian kuasa sebagai *accessoir* dari perjanjian perjanjian timbal balik, maka sahnya pemberian kuasa ditentukan oleh sahnya perjanjian timbal balik itu, dan kuasa diberikan untuk memperkuat kedudukan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik.¹³

Contohnya adalah kuasa menjual yang diberikan oleh penjual selaku pemberi kuasa kepada pembeli selaku penerima kuasa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek bidang tanah dan harganya telah dibayar lunas oleh pembeli (penerima kuasa) kepada penjual (pemberi kuasa).¹⁴

Kuasa menjual demikian pada prakteknya diberikan kepada pembeli (penerima kuasa), baik langsung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Belinya maupun dengan Akta Kuasa Menjual terpisah, dengan mencantumkan klausula bahwa kuasa tersebut tidak akan berakhir karena segala hal yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, yang lazim disebut dengan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali. Dalam arti, ada pengabaian (*waive*) pada Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir dengan ditariknya kuasa tersebut oleh pemberi kuasa dari penerima kuasa, pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa, dengan meninggalnya atau pengampunannya pemberi kuasa maupun penerima kuasa dimana diperjanjikan dalam klausul kuasa pengganti atau kuasa substitusi, sehingga diteruskan oleh para ahli waris atau pengampunya. Sama halnya dengan pailitnya penerima kuasa, sehingga diteruskan oleh kuratornya.¹⁵

Lain hal apabila pemberi kuasa pailit, maka harus diperhatikan, dimana jika harga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah sesuai dengan harga pasar sehingga tidak merugikan kreditor pemberi kuasa, harga sudah dibayar lunas oleh penerima kuasa (pembeli), telah ada penyerahan nyata, dan telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum putusan pailit dijatuhkan maka tidak termasuk dalam boedel pailit pemberi kuasa, sehingga kuasa menjual tidak berakhir. Namun apabila harga tidak sesuai dengan harga pasar sehingga merugikan kreditor pemberi kuasa, harga belum dibayar lunas oleh penerima kuasa (pembeli), belum ada penyerahan nyata, dan dilakukan belum lebih dari

¹³ Latumeten, "Reposisi...", hlm. 4-6.

¹⁴ *Ibid.*, hlm.30.

¹⁵ *Ibid.*, hlm.9-10.

1 (satu) tahun sebelum putusan pailit dijatuhkan maka termasuk dalam boedel pailit pemberi kuasa, sehingga kuasa menjual berakhir.¹⁶

Pada umumnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat terlebih dahulu sebelum membuat Akta Jual Beli, karena belum terpenuhinya sifat-sifat jual beli. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.¹⁷

Jual beli sebagai salah satu cara pemindahan hak atas tanah memiliki 3 (tiga) sifat yang wajib dipenuhi, yaitu tunai, terang, dan riil. Pertama, tunai artinya bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain, setelah dibayar lunas harganya. Kedua, terang artinya bahwa perbuatan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, berupa Akta Jual Beli, yang bentuk dan segala persyaratannya ditentukan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian perbuatan hukum tersebut tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Ketiga, riil artinya bahwa akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.¹⁸

Fakta hukum dalam praktek yang sering terjadi adalah semua sifat jual beli tersebut tidak dapat terpenuhi secara langsung. Misalnya adalah pembayarannya tidak bisa lunas langsung karena dibayar dengan cicilan sehingga tidak memenuhi sifat tunai atau pun karena alasan lain yang menyebabkan ketiga sifat jual beli tersebut tidak dapat terpenuhi semuanya secara langsung. Dengan demikian, dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu. Setelah semua sifat jual beli terpenuhi, baru bisa dibuat Akta Jual Beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian bantuan sebagai pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang tujuannya untuk menyiapkan para pihak mengikatkan diri dalam pembuatan suatu perjanjian pokok berupa Akta Jual Beli.¹⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada 2 (dua), yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Lunas. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016, para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas.

Dengan demikian, yang lazim dibuat pada praktek adalah kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada saat dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas di hadapan Notaris, sehingga berbentuk akta autentik. Kuasa menjual demikian merupakan surat kuasa khusus yang menyebutkan dengan jelas dan spesifik wujud tindakan hukum yang dikuasakan, yaitu

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Kitab Undang-Undang..., Ps.1457.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.330.

¹⁹ Latumeten, *Dasar-Dasar...*, hlm.73.

secara spesifik menyebutkan bahwa pemberian kuasa tersebut berupa menjual obyek dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas beserta segala tindakan hukum yang diperlukan dalam pelaksanaan penjualan tersebut.

Para sarjana hukum (doktrin) memiliki 1 (satu) pendapat bahwa kuasa menjual demikian yang diberikan oleh penjual selaku pemberi kuasa kepada pembeli selaku penerima kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek bidang tanah dan harganya telah dibayar lunas oleh pembeli (penerima kuasa) kepada penjual (pemberi kuasa) adalah boleh dilakukan.

Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai bagian dari suatu perjanjian timbal balik (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas), merupakan *accessoir* dari perjanjian timbal balik dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut secara sepihak oleh pemberi kuasa sepanjang tidak ada lagi kepentingan pemberi kuasa dan kuasa itu diberikan semata-mata untuk menjamin pelaksanaan hak penerima kuasa yang lahir dari perjanjian timbal balik tersebut.²⁰

Pada perjanjian timbal balik ada kemungkinan salah satu pihak belum melakukan atau memberikan prestasi. Untuk keperluan kepastian dilakukannya prestasi tersebut, pihak yang bersangkutan memberikan kuasa kepada pihak lainnya untuk atas namanya melaksanakan prestasi yang dijanjikan. Oleh karena itu, kuasa yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perlu ada dasar pembenarnya, di antaranya, kewajiban hukum yang masih harus dilakukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diberikan untuk kepentingan penerima kuasa yang justru merupakan tujuan dari pemberian kuasa tersebut (*procuratio in rem suam*).²¹

Buku III Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya adalah mengatur tentang pemberian perintah (*lastgeving*) yang mengandung kuasa (*volmacht*). Dalam hal ini, berarti merupakan perwakilan langsung yang didasarkan dengan kehendak, dimana pemberian perintah (*lastgeving*) dilakukan seseorang berdasarkan perjanjian pemberian kuasa (*volmacht*) kepada seorang lain untuk bertindak untuk dan atas namanya.

Prinsip dasar perjanjian pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat sesuai dengan asas konsensualisme dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, yang tidak dapat dicabut secara sepihak.²²

Karena itu, pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian, berarti berlaku syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat para pihak, kecakapan bertindak para pihak, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal serta asas-asas hukum yang fundamental dalam hukum perjanjian,²³ yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, asas kepribadian (personalitas), asas pelengkap (*optional*) dan asas obligator (*obligatory*).

²⁰ *Ibid.*, hlm. 87.

²¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm.425.

²² Latumeten, "Reposisi...", hlm. 9-10.

²³ Latumeten, *Dasar-Dasar...*, hlm.1.

Dalam kuasa dikenal adanya asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* (asas *nemo plus iuris*), yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari pada hak yang dimilikinya atau pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari pada hak atau kewenangan yang dimilikinya.²⁴

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan menganut sistem terbuka, bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingend recht*) dengan menempatkan kebebasan para pihak sebagai prinsip utama, untuk menyimpangi hukum perikatan sebagai hukum pelengkap (*optional*)²⁵. Perikatan terdiri dari 2 (dua) sumber, yaitu perikatan yang lahir karena perjanjian dan perikatan yang lahir karena undang-undang. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang terpenting. Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁶

Pemberlakuan dikesampingkannya Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah lazim berdasarkan asas *lex mercatoria* yang didasarkan pada asas pelengkap Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum pelengkap hanya berlaku sepanjang orang-orang yang berkepentingan tidaklah mempunyai peraturan tersendiri dalam mengatur kepentingannya. Hal ini didasarkan dengan status hukum perdata yang dinilai mengatur bukan kepentingan publik, namun kepentingan perseorangan atau pribadi suatu subyek hukum. Dalam hukum perdata, diberikan peran kehendak para individu untuk mengatur kepentingannya sendiri dimana pasal bersifat pelengkap dan tetap tunduk pada pasal-pasal yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Pembatasan oleh hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) ini dapat ditemui pada pasal-pasal yang mengatur perlindungan ketertiban umum dan kesusilaan.²⁷

Putusan Mahkamah Agung Nomor 731 K/Sip/1970, dimana pertimbangannya menyatakan bahwa ketentuan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali.²⁸

Kemudian, sejalan dengan prinsip bahwa orang boleh melepaskan hak yang dipunyainya, maka tidak ada dasar untuk menghalangi orang untuk melepaskan haknya untuk menarik kembali kuasa yang telah diberikan.²⁹

Apabila dari sikap dan perbuatan seseorang disimpulkan adanya kehendak untuk melepaskan hak itu kemudian sesudah itu yang bersangkutan masih mau menggunakan haknya, maka akan bertentangan dengan tuntutan kepastian dan

²⁴ Gede Dicka Prasmanda, *et al.*, "Kuasa Menjual Notariil sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana* (2016-2017), hlm.59.

²⁵ Satrio, *Perwakilan...*, hlm.197.

²⁶ Kitab Undang-Undang..., Ps. 1313.

²⁷ Felicia Heryanto, "Tinjauan Yuridis Sengketa Surat Kuasa yang Tidak Dapat Ditarik Kembali dan Penyelenggaraan RUPSLB PT. Citra Televisi Pendidikan Indonesia", (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2016), hlm.50.

²⁸ Satrio, *Perwakilan...*, hlm.199.

²⁹ *Ibid.*, hlm.218.

kepatutan dalam pergaulan hidup. Dengan demikian, dengan pelepasan hak, maka selanjutnya yang bersangkutan tidak dibenarkan untuk bertindak atau mengambil sikap yang bertentangan dengan perilaku yang sudah diambil.³⁰

Pada sistem hukum *common law*, pelepasan hak lebih dikenal dengan *estoppel*. *Estoppel* merupakan suatu ketentuan hukum yang menghalangi orang mengemukakan atau mengingkari suatu fakta yang bertentangan dengan perilaku atau pernyataan yang telah diberikan sebelumnya.³¹

Dalam hukum adat pelepasan hak adalah penting demi kepastian hukum, yaitu agar dapat menetapkan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu hubungan hukum. Setelah salah satu pihak melakukan perbuatan, mengambil sikap, atau mengatakan sesuatu yang mengacu pada pelepasan hak, selanjutnya para pihak jelas kedudukan hukum masing-masing pihak.³²

Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek bidang tanah dan harganya telah dibayar lunas oleh pembeli (penerima kuasa) kepada penjual (pemberi kuasa) bertujuan untuk memperkuat kedudukan pembeli selaku penerima kuasa dalam melaksanakan haknya.³³ Hal itu dimaksudkan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut.³⁴

Kesetaraan keseimbangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut, yaitu penerima kuasa selaku pembeli telah melaksanakan kewajibannya, dengan pembayaran lunas dan penjual selaku pemberi kuasa, melaksanakan kewajiban untuk menyerahkan obyek bidang tanah yang dijual, dalam bentuk kuasa menjual.³⁵

Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris tidak dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas juga tidak termasuk dalam larangan dalam Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa seorang penerima kuasa tidak dibenarkan untuk dalam suatu

³⁰ J. Satrio, *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelak Hak (Rechtsverwerking)*, cet.1, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), hlm.32-37.

³¹ *Ibid.*, hlm.45.

³² *Ibid.*, hlm.77-78.

³³ Latumeten, "Reposisi...", hlm.30.

³⁴ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visi Media, 2009), hlm.14.

³⁵ Latumeten, "Reposisi...", hlm.30.

penjualan di bawah tangan membeli sendiri barang-barang untuk mana dia dikuasakan menjual, yang disebut juga dengan *selbsteintritt*.³⁶ Tidak termasuk dalam larangan *selbsteintritt* karena dalam hal ini pemberian kuasa merupakan bagian dari suatu perjanjian dengan alas hak yang sah dan pemberian kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa.³⁷ Penerima kuasa melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa semata-mata melaksanakan prestasi yang merupakan hak penerima kuasa dan masih harus dilakukan oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa.³⁸

Dengan demikian, sepanjang kuasa itu dibuat untuk melaksanakan kepentingan atau hak penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan pemberi kuasa atau substansi kuasanya tidak melahirkan benturan kepentingan, maka *selbsteintritt* diperbolehkan. Contohnya adalah *selbsteintritt* diperbolehkan, jika kuasa menjual dibuat sebagai bagian dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan harga yang telah dibayar lunas (alas hak yang sah).³⁹

Dari uraian di atas, jelas bahwa pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli adalah boleh dilakukan dan tidak terlarang. Ada beberapa alasan penunjangnya, yaitu pertama, karena kepentingan dalam hal pemberi kuasa (penjual) telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik yaitu pembayaran lunas dan pemberian kuasa sebagai wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa (penjual) kepada penerima kuasa (pembeli) yaitu obyek jual beli. Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak pembeli atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan pemberi kuasa dalam kuasa menjual tersebut. Kuasa menjual tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut atau kuasa menjual bersifat *accessoir* dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Hal itu dimaksudkan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut.

Kedua, pemberlakuan dikesampingkannya Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah lazim berdasarkan asas *lex mercantoria* yang didasarkan pada asas pelengkap Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum pelengkap hanya berlaku sepanjang orang-orang yang berkepentingan tidaklah mempunyai peraturan tersendiri dalam mengatur kepentingannya. Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali.

Ketiga, sejalan dengan prinsip bahwa orang boleh melepaskan hak yang dipunyainya, maka tidak ada dasar untuk menghalangi orang untuk melepaskan haknya untuk menarik kembali kuasa yang telah diberikan.

Keempat, Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perjanjian pokoknya adalah

³⁶ Satrio, *Perwakilan...*, hlm.176.

³⁷Pieter Latumeten, "Kasus Perikatan", <https://dokumen.tips/documents/kasus-perikatan.html>, diakses tanggal 18 Maret 2019.

³⁸ Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum...*, hlm.429.

³⁹ Latumeten, *Dasar-Dasar...*, hlm.6.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas juga tidak termasuk dalam larangan dalam Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*selbsteintritt*), karena sudah tidak ada kepentingan pemberi kuasa (penjual) disana, yang tersisa hanya kepentingan penerima kuasa (pembeli).

Kelima, Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris tidak dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun, yang menjadi persoalan adalah dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016 tersebut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijadikan sebagai perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) relatif, sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli.

Dalam hal ini, perjanjian simulasi relatif terjadi dimana dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali dibuat oleh pihak kreditor yang berada di posisi unggul secara ekonomis atas suatu hutang piutang dengan debitor yang berada di posisi lemah secara ekonomis, artinya bahwa pada dasarnya hubungan hukumnya adalah hutang piutang, namun antara para pihak tidak dibuat suatu Akta Pengakuan Hutang maupun akta lain yang serupa maksudnya. Akta yang dibuat oleh kreditor dan debitor tersebut di hadapan Notaris adalah berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sehingga, seolah-olah menunjukkan bahwa hubungan hukum antara kreditor dan debitor adalah jual beli, bukan hutang piutang. Ketika debitor wanprestasi yaitu tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah dibebankan dalam perikatan, dalam hal ini adalah membayar hutangnya, kreditor berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali dapat langsung membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana kreditor selaku pembeli sedangkan debitor selaku penjual. Dalam hal ini kreditor juga selaku penerima kuasa dari pihak penjual dan pihak penjual selaku pemberi kuasa kepada kreditor.

Padahal seharusnya, Akta Pengakuan Hutang perjanjian bantuannya (*accessoir*) merupakan Perjanjian Jaminan yang bersifat menguatkan, dalam hal jaminannya adalah tanah, berarti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tetapi disini disimulasikan menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang *accessoir*-nya merupakan kuasa menjual yang bersifat mempersiapkan.

Perjanjian simulasi tersebut dibuat karena lebih praktis dan menguntungkan bagi kreditor. Perlu diperhatikan, lain halnya dengan jual beli, dimana kuasa menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai jaminan atas suatu hutang piutang tidak boleh dilakukan. Hutang piutang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam ketentuan khusus

mengenai pinjam meminjam, yaitu Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769. Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa “Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.⁴⁰

Kuasa menjual sebagai jaminan adalah kuasa menjual yang dibuat oleh debitor selaku pemberi kuasa dan kreditor selaku penerima kuasa, sebagai jaminan untuk melunasi hutang debitor kepada kreditor yang timbul dari adanya Akta Pengakuan Hutang atau Perjanjian Kredit. Debitor bermaksud meminjam uang dari kreditor dan dalam posisi lemah, debitor terpaksa menandatangani Akta Kuasa Menjual, walaupun sangat memberatkan baginya, sehingga kehendak yang terjadi diklasifikasikan sebagai kehendak semu. Kuasa menjual sebagai jaminan merupakan bentuk penyimpangan dari lembaga hukum jaminan, dikenal dengan ajaran penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dengan keunggulan ekonomis, merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan, sebagai salah satu bentuk cacat kehendak,⁴¹ dengan demikian tidak memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat para pihak yang merupakan syarat subyektif. Selain itu juga tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu suatu sebab yang halal, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatutan.

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yaitu keadaan dimana jika salah satu pihak berkedudukan dominan, maka ia dapat menyalahgunakan kedudukannya itu dan mendorong pihak lain masuk ke dalam perjanjian. Dominasi tersebut bisa bersifat psikologis (jiwa) ataupun ekonomis.⁴²

Unsur dari penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ada 2 (dua), yaitu:⁴³

1. adanya kerugian yang diderita salah satu pihak; dan
2. adanya penyalahgunaan kesempatan oleh para pihak pada saat terjadinya perjanjian.

Untuk terjadinya suatu perjanjian diperlukan posisi dari pihak-pihak yang sama. Bahwa akibat dari perjanjian tersebut membawa hasil yang tidak sama bagi para pihak adalah masalah lain. Disinilah letak moralnya bahwa prosedur dimana para pihak dalam perjanjian tersebut berdasarkan kesempatan yang sama terhadap suatu hasil yang belum diketahui adalah hal yang adil.⁴⁴

Kuasa menjual sebagai jaminan pengakuan hutang bukanlah pemberian kuasa secara sukarela dan hal ini merupakan penyelundupan hukum, sebagai bentuk pelanggaran larangan yang bersifat imperatif, yaitu penjualan benda jaminan harus melalui lelang. Kuasa menjual dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum.⁴⁵

⁴⁰ Kitab Undang-Undang..., Ps. 1754.

⁴¹ Latumeten, “Reposisi...”, hlm.25-26.

⁴² Rosa Agustina, *et al.*, *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012), hlm.92.

⁴³ *Ibid.*, hlm.89.

⁴⁴ Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum...*, hlm.18.

⁴⁵ Latumeten, “Reposisi...”, hlm. 26.

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan menganut asas kebebasan berkontrak, yaitu menganut sistem terbuka (*open system*), bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingend recht*).⁴⁶ Namun, terdapat pembatasan asas kebebasan berkontrak sebagaimana dicantumkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian harus dibuat dengan tidak melanggar kepatutan (ketertiban umum), kebiasaan, atau undang-undang.

Kuasa menjual sebagai jaminan pengakuan hutang bukanlah pemberian kuasa secara sukarela dan hal ini merupakan penyelundupan hukum. Kuasa menjual dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian tidak memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu suatu sebab yang halal yang merupakan syarat obyektif, sehingga akibatnya batal demi hukum.⁴⁷ Penyelundupan hukum ini juga biasanya dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan dan paksaan oleh kreditor terhadap debitor, sehingga tidak memenuhi syarat subyektif perjanjian, yaitu sepakat para pihak. Selain itu, kuasa menjual sebagai jaminan pengakuan hutang juga termasuk sebagai larangan dalam Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu *selbsteintritt*, karena masih ada kepentingan debitor di dalamnya, sehingga penerima kuasa dilarang membeli obyek yang dikuasakan oleh pemberi kuasa kepadanya untuk dijual.

Akta Pengakuan Hutang perjanjian bantuannya (*accessoir*) merupakan Perjanjian Jaminan yang bersifat menguatkan, dalam hal jaminannya adalah tanah, berarti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tetapi disini disimulasikan menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang *accessoir*-nya merupakan kuasa menjual yang bersifat mempersiapkan.

Dengan demikian jelas, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli yang merupakan suatu perjanjian simulasi relatif adalah dilarang dan merupakan suatu penyelundupan hukum. Kuasa menjual disini dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian tidak memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu suatu sebab yang halal yang merupakan syarat obyektif perjanjian, sehingga akibatnya batal demi hukum.

Kuasa menjual sebagai jaminan merupakan bentuk penyimpangan dari lembaga hukum jaminan, dikenal dengan ajaran penyalahgunaan kehendak (*misbruik van omstandigheden*) dengan keunggulan ekonomis dan biasanya disertai dengan paksaan, maka merupakan salah satu alasan untuk dilakukannya pembatalan, sebagai salah satu bentuk cacat kehendak karena tidak memenuhi syarat subyektif perjanjian, yaitu sepakat para pihak.

Suatu hubungan hukum hutang piutang seharusnya dinyatakan dalam suatu Akta Pengakuan Hutang atau Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokoknya dengan perjanjian bantuan (*accessoir*) berupa Perjanjian Jaminan, dalam hal ini karena obyek jaminan merupakan tanah dan bangunan di atasnya, berarti Akta Pemberian Hak Tanggungan.

⁴⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.109.

⁴⁷ Latumeten, "Reposisi...", hlm. 26.

Hubungan hukum hutang piutang tidak boleh disimulasikan menjadi hubungan hukum jual beli seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016, dimana para pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang tidak dapat ditarik kembali sebagai jaminan hutang dan ketika debitor wanprestasi oleh kreditor langsung membuat Akta Jual Beli sebagai eksekusi jaminannya.

2.2. Perlindungan Terhadap Pemberi Kuasa Menjual yang Mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang Telah Melepaskan Haknya (*afstand van recht*) dan Berusaha Untuk Menarik Kembali Haknya Dalam Pokok Perkara

Buku III Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya adalah mengatur tentang pemberian perintah (*lastgeving*) yang mengandung kuasa (*volmacht*). Dalam hal ini, berarti merupakan perwakilan langsung yang didasarkan dengan kehendak, dimana pemberian perintah (*lastgeving*) dilakukan seseorang berdasarkan perjanjian pemberian kuasa (*volmacht*) kepada seorang lain untuk bertindak untuk dan atas namanya.

Prinsip dasar perjanjian pemberian kuasa berdasarkan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat sesuai dengan asas konsensualisme dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, yang tidak dapat dicabut secara sepihak.⁴⁸

Akibat dari suatu perjanjian menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:⁴⁹

- a. Perjanjian mengikat para pihak, antara lain:
 1. Para pihak yang membuatnya;
 2. Ahli waris;
 3. Pihak ketiga yang diuntungkan dari perjanjian yang dibuat berdasarkan alas hak khusus karena mereka itu memperoleh segala hak dari seseorang secara khusus.

Perjanjian mengikat para pihak karena perjanjian yang dibuat tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak terkait, artinya mereka harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi, barang siapa melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang, demikian berdasarkan asas *pacta sunt servanda*.⁵⁰
- b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan perjanjian itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, sehingga diperjanjikan lagi.⁵¹

⁴⁸ Latumeten, "Reposisi...", hlm.9-10.

⁴⁹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm.58.

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1990), hlm.97.

⁵¹ *Ibid.*

- c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*), yaitu bahwa para pihak harus jujur, bersih, mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitor, kreditor, maupun pihak ketiga lainnya di luar perjanjian.⁵²

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan menganut sistem terbuka, bersifat mengatur (*aanvullend recht*) dan tidak bersifat memaksa (*dwingend recht*), dengan menempatkan kebebasan para pihak sebagai prinsip utama, untuk menyimpangi hukum perikatan sebagai hukum pelengkap.⁵³

Hukum pelengkap ini hanya berlaku sepanjang orang-orang yang berkepentingan tidaklah mempunyai peraturan tersendiri dalam mengatur kepentingannya.⁵⁴

Pemberlakuan dikesampingkannya Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah lazim berdasarkan asas *lex mercatoria*. Dengan demikian, perjanjian hanya dapat berakhir jika dibuat suatu perjanjian baru yang disetujui kedua belah pihak bahwa telah berakhir pemberian kuasa terdahulunya. Berarti, pemberi kuasa yang telah melepaskan haknya dengan memberikan kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas masih dilindungi haknya untuk bisa bernegosiasi dan pemberi kuasa sendiri harus memperjuangkan sebuah alasan dimana penarikan kuasa tersebut dibenarkan berdasarkan asas keadilan.⁵⁵

Namun perlu diperhatikan, negosiasi untuk dibuat suatu perjanjian baru dengan kesepakatan kedua belah pihak agar pemberian kuasa tersebut berakhir hanya dapat dilakukan terhadap kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang memang tujuan para pihak adalah jual beli, namun karena belum terpenuhi semua sifat dan syarat jual beli, maka dibuat terlebih Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga ketika semua sifat dan syarat jual beli telah terpenuhi, pihak pembeli selaku penerima kuasa dari penjual bisa langsung membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanpa harus menunggu Penjual. Dalam arti, bukan merupakan perjanjian simulasi.

Lain hal dimana jika kuasa menjual tersebut sebagai perjanjian simulasi, dimana hubungan hukum sebenarnya adalah hutang piutang namun dibuat kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, sehingga ketika debitor wanprestasi, kreditor bisa langsung membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Biasanya kreditor pasti tidak mau menerima negosiasi untuk mengakhiri kuasa menjual tersebut dengan perjanjian baru, karena memang kreditor telah beritikad buruk agar bisa mengeksekusi jaminan dengan cepat dan lebih menguntungkan.

Namun, pemberi kuasa tersebut tetap dapat terlindungi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dimana perjanjian simulasi demikian merupakan suatu

⁵² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.80.

⁵³ Satrio, *Perwakilan...*, hlm.197.

⁵⁴ Heryanto, "Tinjauan Yuridis...", hlm.50.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm.52.

penyelundupan hukum. Kuasa menjual yang terkandung di dalamnya dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian, yaitu suatu sebab yang halal sehingga akibatnya adalah batal demi hukum. Dan biasanya penyelundupan hukum ini dilakukan dengan penyalahgunaan keadaan dan paksaan dari kreditor sehingga juga tidak memenuhi syarat subyektif perjanjian, yaitu sepakat para pihak sehingga dapat diajukan pembatalan.

Dengan demikian, jelas bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor: 02/PDT/2014/PTY *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2709 K/Pdt/2014 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor: 549 PK/Pdt/2016 tersebut, debitor dan kreditor telah membuat perjanjian simulasi yang merupakan penyelundupan hukum, dengan demikian tidak memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu sepakat para pihak yang merupakan syarat subyektif sehingga dapat diajukan pembatalan dan suatu sebab yang halal yang merupakan syarat obyektif sehingga akibatnya batal demi hukum. Debitor telah benar dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk pembatalannya.

Kemudian, ada hal penting yang perlu diingat sebagai tambahan, yaitu seorang yang telah memberikan kuasa kepada orang lain, tidak kehilangan haknya untuk bertindak sendiri, untuk mana telah diberikan kuasa kepada orang lain. Sejalan dengan itu, pemberi kuasa yang telah memberikan kuasa dengan mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada orang lain untuk melakukan tindakan tertentu, tidak kehilangan haknya untuk tetap bertindak sendiri (melakukan tindakan). Tindakan sendiri pasti mempunyai bobot yang lebih besar daripada tindakan kuasanya.⁵⁶ Hal ini dikarenakan suatu kuasa bersifat privatif, yang berarti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri tidak dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak.⁵⁷

3. PENUTUP

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang mengabaikan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli adalah boleh dilakukan dan tidak terlarang. Ada beberapa alasan penunjangnya, yaitu:

- a. Karena kepentingan dalam hal pemberi kuasa (penjual) telah memperoleh haknya yang timbul dari perjanjian timbal balik yaitu pembayaran lunas dan pemberian kuasa sebagai wujud untuk melaksanakan kewajiban pemberi kuasa (penjual) kepada penerima kuasa (pembeli) yaitu penyerahan obyek jual beli. Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak pembeli atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan pemberi kuasa dalam kuasa menjual tersebut. Kuasa menjual tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas tersebut atau kuasa menjual bersifat *accessoir* dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas. Hal itu dimaksudkan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan Akta Jual Beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi

⁵⁶ Satrio, *Perwakilan....*, hlm.213-214.

⁵⁷ Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum....*, hlm.415.

- persetujuan dan keterlibatan dari penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut.
- b. Pemberlakuan dikesampingkannya Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah lazim berdasarkan asas *lex mercatoria* yang didasarkan pada asas pelengkap Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hukum pelengkap hanya berlaku sepanjang orang-orang yang berkepentingan tidaklah mempunyai peraturan tersendiri dalam mengatur kepentingannya. Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak bersifat limitatif juga tidak bersifat mengikat, yaitu kalau sifat dari perjanjian menghendaknya dapat ditentukan bahwa pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali.
 - c. Sejalan dengan prinsip bahwa orang boleh melepaskan hak yang dipunyainya, maka tidak ada dasar untuk menghalangi orang untuk melepaskan haknya untuk menarik kembali kuasa yang telah diberikan.
 - d. Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas juga tidak termasuk dalam larangan dalam Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*selbsteintritt*), karena sudah tidak ada kepentingan pemberi kuasa di dalamnya.
 - e. Surat Kuasa Menjual dengan klausula mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang perjanjian pokoknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris tidak dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tetapi perlu diperhatikan, jika Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang disertai dengan Surat Kuasa Menjual yang mengabaikan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli tersebut merupakan perjanjian simulasi (pura-pura), dimana seharusnya hubungan hukum para pihak adalah hutang piutang namun disimulasikan menjadi hubungan hukum jual beli, dilarang oleh hukum, sehingga merupakan suatu penyelundupan hukum dan karenanya batal demi hukum.

Pemberi kuasa yang telah melepaskan haknya dengan memberikan kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas masih dilindungi haknya untuk bisa bernegosiasi dengan penerima kuasa untuk menarik kembali kuasanya, disini pemberi kuasa sendiri harus memperjuangkan sebuah alasan dimana penarikan kuasa tersebut dibenarkan berdasarkan asas keadilan. Dengan demikian, pemberian kuasa tersebut hanya dapat berakhir jika dibuat suatu perjanjian baru yang disetujui kedua belah pihak bahwa telah berakhir pemberian kuasa terdahulunya.

Lain hal dimana jika kuasa menjual tersebut sebagai perjanjian simulasi, dimana hubungan hukum sebenarnya adalah hutang piutang namun dibuat kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai perjanjian bantuan (*accessoir*) dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas, sehingga ketika debitor wanprestasi, kreditor bisa langsung membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Biasanya kreditor pasti tidak mau menerima

negosiasi untuk mengakhiri kuasa menjual tersebut dengan perjanjian baru, karena memang kreditor telah beritikad buruk agar bisa mengeksekusi jaminan dengan cepat dan lebih menguntungkan.

Namun, pemberi kuasa tersebut tetap dapat terlindungi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, dimana perjanjian simulasi demikian merupakan suatu penyelundupan hukum. Kuasa menjual yang terkandung di dalamnya dikategorikan sebagai kuasa yang mengandung kausa yang terlarang dan bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian, yaitu suatu sebab yang halal sehingga akibatnya adalah batal demi hukum. Dan biasanya penyelundupan hukum ini dilakukan dengan penyalahgunaan keadaan dan paksaan dari kreditor sehingga juga tidak memenuhi syarat subyektif perjanjian, yaitu sepakat para pihak sehingga dapat diajukan pembatalan di muka pengadilan.

Sebagai tambahan, pemberi kuasa juga boleh melaksanakan haknya lebih dahulu daripada penerima kuasa sesuai dengan perbuatan hukum yang dikuasakan jika ia merasa demikian lebih menguntungkannya. Karena, dengan pemberian kuasa kepada penerima kuasa, pemberi kuasa tidak kehilangan haknya untuk melakukannya sendiri perbuatan hukum yang ia kuasakan kepada penerima kuasa, termasuk dalam kuasa menjual yang mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pembuat undang-undang seharusnya membuat suatu peraturan perundang-undangan yang membahas dengan spesifik dan tuntas mengenai kuasa mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tidak ada perbedaan persepsi di praktek oleh para praktisi hukum, sesuai dengan yang telah disebutkannya dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah *juncto* Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1493/AGR perihal Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, bahwa akan diatur lebih lanjut dengan tuntas dalam suatu peraturan perundang-undangan. Sampai sekarang hanya ada Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang melarang penggunaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah, namun tidak dibahas secara spesifik dan tuntas, sehingga menimbulkan persepsi yang berbeda-beda di antara praktisi hukum.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu dalam memberikan penyuluhan hukum jangan menyarankan untuk membuat perjanjian simulasi. Hal ini dikarenakan perjanjian simulasi bersifat berat sebelah pada pihak kreditor, terdapat penyalahgunaan keadaan, dan merupakan penyimpangan terhadap hukum jaminan, sehingga merupakan penyelundupan hukum yang dilarang oleh hukum yang akibatnya adalah batal demi hukum.

Masyarakat terutama yang hendak membuat kuasa menjual yang mengabaikan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai pelaksanaan kewajibannya dalam jual beli adalah diperjanjikan di dalamnya juga bahwa jika penerima kuasa menjual tersebut meninggal, di bawah pengampuan, atau pailit maka ahli waris, pengampu, atau kurator penerima kuasa boleh mewakili kewenangannya dalam melakukan perbuatan hukum yang dikuasakan dalam kuasa menjual yang terkait, dalam arti diperjanjikan adanya kuasa pengganti atau kuasa substitusi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 1999.

B. Putusan

Pengadilan Negeri Bantul. Putusan Nomor: 60/Pdt.G/2012/PN.Btl

Pengadilan Tinggi Yogyakarta. Putusan Nomor: 02/PDT/2014/PTY

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor: 2709 K/Pdt/2014

Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor: 549 PK/Pdt/2016

C. Buku

Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan, 2008.

Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2010.

Latumeten, Pieter. *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Autentik*. Bandung: Malafi, 2016.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1990.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003.

Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

Satrio, J. *Pelepasan Hak, Pembebasan Hutang dan Merelakan Hak (Rechtsverwerking)*. Cet.1. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016.

_____. *Perwakilan dan Kuasa*. Cet.1. Depok: Rajawali Pers, 2018.

Wicaksono, Frans Satriyo. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visi Media, 2009.

D. Jurnal

Latumeten, Pieter. “Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep “Volmacht dan Lastgeving” Berdasarkan Cita Hukum Pancasila”. *Jurnal Hukum & Pembangunan* 47 No.1 (2017).

Prasminda, Gede Dicka. *et al.* “Kuasa Menjual Notariil sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur yang Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang”. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana* (2016-2017).

E. Tesis

Heryanto, Felicia. “Tinjauan Yuridis Sengketa Surat Kuasa yang Tidak Dapat Ditarik Kembali dan Penyelenggaraan RUPSLB PT. Citra Televisi Pendidikan Indonesia”. Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2016.

F. Internet

Agustina, Rosa. *et al.* *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*. Jakarta: Pustaka Larasan, 2012.

Latumeten, Pieter. “Kasus Perikatan”. <https://dokumen.tips/documents/kasus-perikatan.html>. Diakses tanggal 18 Maret 2019.