

**KEABSAHAN AKTA PERNYATAAN KEPEMILIKAN BERSAMA ATAS  
SEBIDANG TANAH BERDASARKAN SURAT KUASA KHUSUS YANG  
DILAMPAUI OLEH PENERIMA KUASA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN  
TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 72/PDT/2018/PT YYK)**

**Iffa Azkia Adilla, Akhmad Budi Cahyono**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

**ABSTRAK**

Terdapat kekeliruan pada pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT Yyk yang mengacu kepada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 110/Pdt.G/2017/PN YYK. Permasalahan yang timbul disini ialah terkait tindakan pelampauan pada pelaksanaan surat kuasa khusus yang dilakukan Nyonya U (dalam hal ini merupakan penerima kuasa) untuk menghadap dan menandatangani Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dihadapan Tuan H yang merupakan Notaris di Kabupaten Sleman bersama-sama dengan Nyonya W. Tesis ini selanjutnya membahas mengenai akibat hukum terhadap tindakan penerima kuasa yang melampaui kewenangannya, konsep pemilikan bersama menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia, dan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK. Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian normatif dengan jenis tipologi penelitian *problem identification* yang menggunakan data sekunder. Atas permasalahan tersebut penulis mengajukan saran agar Majelis Hakim dapat teliti dalam memberikan pertimbangan hukumnya berdasarkan bukti dan diajukan serta keterangan yang disampaikan para pihak dalam persidangan untuk menguatkan pertimbangannya berdasarkan Pasal 1892 KUHPerduta. Selain itu, penulis juga menyampaikan saran kepada Notaris yang memiliki wewenang untuk membuat Akta Autentik agar memegang betu prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta sehingga tidak terjadi adanya ancaman batal atau dapat dibatalkan terhadap Akta yang dibuatnya.

Kata Kunci: Perjanjian Pemberian Kuasa, Kuasa Khusus, Pemilikan Bersama

## **1. Pendahuluan**

Pelaksanaan dalam pemberian kuasa khusus oleh penerima kuasa seharusnya hanya berkaitan dengan hal yang memang dicantumkan dalam surat kuasa khusus yang dibuat berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa. Hal ini disebabkan guna melindungi pemberi kuasa dari tindakan sewenang-wenang dari penerima kuasa dalam pelaksanaan daripada surat kuasa itu sendiri.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”) yang mengatur tentang pemberian kuasa (*lastgeving*), sebagai produk hukum warisan dari pemerintah kolonial Belanda, berdasarkan asas konkordansi, dinyatakan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia.<sup>1</sup> Pengaturan mengenai kuasa dalam KUHPerduta dicantumkan dalam Pasal 1792-1819 KUHPerduta. Adapun pengertian dari pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUHPerduta ialah “suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang

---

<sup>1</sup> Pieter E Latumenten, “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep *Volmacht* dan *Lastgeving* Berdasarkan Cita Hukum Pancasila,” *Hukum dan Pembangunan* 47 No. 1 (2017), hlm. 2-3.

menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>2</sup> Jadi dengan kata lain seseorang yang diberi kuasa (penerima kuasa) adalah wakil dari pemberi kuasa dan ia mempunyai kekuasaan yang sama dengan pemberi kuasa untuk melakukan suatu urusan atau perbuatan.<sup>3</sup> Akan tetapi dalam hal kekuasaan penerima kuasa tetap dibatasi oleh kepentingan pemberi kuasa seperti yang telah diperjanjikan.<sup>4</sup> Selanjutnya Pasal 1793 KUHPerdota menerangkan bahwa “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan.”<sup>5</sup> Dari apa yang telah disebutkan di atas kita dapat menarik kesimpulan bahwa pemberian kuasa sebagaimana disebutkan menunjukkan bahwa kuasa dapat dibuat dan diterima dalam berbagai macam bentuk, baik dalam bentuk akta resmi, seperti akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum, akta yang dilegalisasi oleh kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat pamong dan sebagainya, akan tetapi kuasa juga bisa juga dibuat dalam bentuk surat di bawah tangan, surat biasa dan bahkan dimungkinkan juga berbentuk kuasa lisan.

Perjanjian pemberian kuasa ini selanjutnya dapat dibagi ke dalam 2 (dua) jenis yaitu pemberian kuasa umum dan pemberian kuasa khusus. Pemberian kuasa umum berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdota, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Dengan arti kata lain bahwa pemberian kuasa umum merupakan suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum mengenai perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Sedangkan, untuk memindahtangankan benda-benda atau sesuatu perbuatan lain yang hanya boleh dilakukan oleh pemilik tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus.<sup>6</sup> Selanjutnya, pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa yang hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam surat kuasa khusus tersebut di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa.<sup>7</sup> Berdasarkan Pasal 1797 KUHPerdota, didalamnya dinyatakan bahwasannya penerima kuasa tidak boleh melakukan apapun yang melampaui yang dikuasakan kepadanya.

Pemberian kuasa biasanya menyangkut kepada tindakan-tindakan hukum tertentu yang mana salah satunya adalah sebagai dasar daripada dibuatnya Akta Otentik oleh Notaris terhadap suatu perbuatan atau tindakan hukum tersebut. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU No. 2 Tahun 2014”), pengertian daripada Notaris ialah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang lainnya.”<sup>8</sup> Berkaitan dengan

---

<sup>2</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2016), Ps. 1792.

<sup>3</sup> Indah Retno Ariyanti, “Analisis Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santosa Terhadap PT Perintis Gria Loka),” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2008, hlm. 3.

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, Ps. 1793.

<sup>6</sup> Diana Kusumasari, “Ciri dan Isi Surat Kuasa” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5976/surat-kuasa-khusus>, diakses 22 Agustus 2021.

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 02 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1 angka 1.

pembuatan Akta yang didasarkan pada surat kuasa, hal ini di tegaskan dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU No. 30 Tahun 2004”). Apa yang disebutkan dalam Pasal 47 UU No. 30 Tahun 2004 selanjutnya membukakan peluang kepada pihak yang tidak dapat hadir menjadi pihak untuk dirinya sendiri dalam hal menghadap dan menandatangani akta dihadapan Notaris dapat menunjuk seseorang guna mewakili dirinya untuk menghadap dan menandatangani Akta di hadapan Notaris melalui lembaga pemberian kuasa yang dicantumkan dalam Surat Kuasa otentik maupun surat kuasa di bawah tangan. Surat kuasa demikian nantinya dilekatkan dalam Minuta Akta notaris yang menjadi bagian dari Protokol Notaris.

Dengan apa yang telah dikemukakan di atas, penulis menyoroti adanya permasalahan yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK mengenai surat kuasa khusus ini. Pembanding/Penggugat yang berinisial Tuan F mengajukan gugatan kepada terbanding/tergugat 3 (tiga) orang tergugat yang diantaranya ialah terbanding/tergugat 1 (satu) dengan inisial Nyonya U yang merupakan ibu kandung dari penggugat, terbanding/tergugat 2 (dua) dengan inisial Nyonya W, dan terbanding/tergugat 3 (tiga) dengan inisial Tuan H yang merupakan Notaris di Kabupaten Sleman Yogyakarta. Permasalahan dimula dari meninggalnya Almarhum Tuan W pada tanggal 19 Juli 2010. Semasa hidupnya, Almarhum Tuan W yang merupakan ahli waris dari Almarhum Tuan WM dengan Almarhumah Nyonya SW memberikan kuasa khusus dalam bentuk akta notariil yang dibuat dihadapan Nyonya RMA, SH selaku notaris yang berkedudukan di Kota Cirebon kepada istrinya terbanding 1/tergugat 1 guna bertindak untuk dan atas nama Almarhum Tuan W dalam melakukan pengurusan dan pembagian harta warisan almarhum dan almarhumah orang tua Almarhum Tuan W. Surat kuasa ini dibuat oleh Almarhum Tuan W kepada istrinya yaitu Nyonya U karena di waktu itu Almarhum Tuan W sedang mengalami *stroke* yang memang sudah di derita sejak tahun 2008 dan mengharuskan beliau untuk *bed rest* di tempat tidur. Atas dasar surat kuasa tersebut selanjutnya Nyonya U dan Nyonya W menandatangani Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dihadapan Tuan H yang mana isi muatan daripada Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama tersebut ialah berkaitan dengan kesepakatan untuk memiliki secara bersama tanah yang terdaftar dalam SHM No. 52/Jetis.

Akta Pernyataan kepemilikan bersama ini pada akhirnya dibuat sebagai bentuk pembaharuan perjanjian mengenai peminjaman uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Berdasarkan keterangan dari Nyonya W, peminjaman uang tersebut berawal dari kesepakatan seluruh ahli waris dari Almarhum Tuan WM dan Almarhumah Nyonya SW dalam rapat keluarga yang diadakan pada tanggal 30 Maret 2003 untuk menjual objek waris berupa sebidang tanah beserta rumah di Jl Pakuningratan No. 26 sebagaimana terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik (“SHM”) nomor 52/Jetis kepada Almarhum Tuan W. Dengan harga yang disepakati, maka Almarhum Tuan W memiliki kewajiban untuk membayarkan sejumlah uang dengan nominal Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) kepada 5 (lima) ahli waris lainnya yang salah satunya adalah Nyonya W. Pelunasan pembayaran kepada 5 (lima) ahli waris dilakukan secara bertahap, pada termin pertama yang jatuh pada tanggal 04 April 2003 pembayaran diberikan kepada 3 (tiga) ahli waris terlebih dahulu dengan total sejumlah Rp540.000.000,- (limaratus empat puluh juta rupiah), dan kepada Nyonya W serta seorang ahli waris lainnya dilakukan pembayaran pada termin selanjutnya. Baik Nyonya W juga seorang ahli waris lainnya menghendaki untuk dibayar pada termin berikutnya mengingat kondisi keuangan Almarhum Tuan W yang tidak memungkinkan untuk melunasi sekaligus kepada seluruh ahli waris.

Namun sampai dengan jatuh tempo pada termin pertama Almarhum Tuan W belum juga melakukan pembayaran dikarenakan belum memiliki uang yang mencukupi sehingga

pada akhirnya Almarhum Tuan W meminjam uang kepada Nyonya W sejumlah Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk melakukan pembayaran kepada 3 (tiga) ahli waris pertama. Selanjutnya pada tanggal 17 Maret 2004, Almarhum Tuan W akhirnya memberikan pembayaran yang merupakan hak waris Nyonya W sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Pada tanggal 01 April 2004 akhirnya Almarhum Tuan W mengembalikan uang milik Nyonya W sejumlah Rp45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang berarti masih tersisa Rp455.000.000,- (empat ratus empat puluh lima juta rupiah) yang belum dilunasi. Atas dasar sejumlah uang yang belum dilunasi tersebut maka Almarhum Tuan W dan Nyonya W menyepakati bahwa obyek waris tersebut di atas agar dapat dimiliki bersama Almarhum Tuan W dan Nyonya W.

Berdasarkan pada apa yang diutarakan oleh penggugat dalam gugatannya, penggugat menyatakan bahwasannya Nyonya U tidak dapat menjadikan surat kuasa khusus tersebut sebagai dasar dari penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dengan Nyonya W dihadapan Tuan H. Penggugat berdalil bahwasannya Nyonya U dapat bertindak untuk dan atas nama Almarhum Tuan W dalam penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama tersebut apabila telah memperoleh kuasa khusus yang hanya khusus diberikan untuk membuat dan menandatangani Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama tersebut dihadapan Tuan H. Maka dari itu penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya, menyatakan secara hukum bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tuan H berserta seluruh dokumen legal yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta memutuskan bahwa Akta tersebut adalah sah dan tidak melanggar hukum. Selanjutnya, segala pertimbangan hukum dan juga putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta ini dikuatkan pula oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penulis akan menguraikan dalam pembahasan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan akibat hukum dari tindakan penerima kuasa yang melampaui kewenangannya dalam pelaksanaan surat kuasa khusus, hak milik bersama dalam hukum positif di Indonesia, serta bahasan mengenai analisis terhadap pertimbangan Majelis Hakim berkenaan dengan pelampauan penerima kuasa dalam penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK disertai simpulan dan saran pada bagian penutup.

## **2. Pembahasan**

### **2.1 Akibat Hukum Terhadap Tindakan Penerima Kuasa Yang Melampaui Kewenangannya**

Pada pelaksanaan kuasa khusus, terdapat suatu ketentuan dalam Pasal 1795 KUHPerdata yang secara singkat menerangkan bahwa pemberian kuasa khusus hanya diberikan untuk suatu kepentingan tertentu atau lebih. Selanjutnya Pasal 1797 KUHPerdata menjelaskan bahwa:

Si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasanya; kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian,

sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada putusan wasit.<sup>9</sup>

Pada intinya dalam Pasal tersebut menyebutkan penerima kuasa dalam melaksanakan kuasa khusus, tidak diperkenankan atau bahkan tidak diperbolehkan melakukan tindakan apapun diluar dari apa yang telah dikuasakan oleh pemberi kuasa. Hal ini mengakibatkan adanya ketentuan nyata bahwasannya penerima kuasa dalam melaksanakan kuasanya adalah secara terbatas yakni terbatas hanya pada apa yang diberikan dalam isi muatan surat kuasa. Penerima kuasa diwajibkan memenuhi segala apa yang telah diperjanjikan berkaitan dengan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Perbuatan hukum yang melampaui kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa dapat disetujui, baik secara tegas maupun diam-diam mengakibatkan pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan yang dilakukan kuasanya.<sup>10</sup> Lebih lengkapnya hal ini termaktub dalam Pasal 1807 KUHPerdara yang berbunyi:

Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya.

Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya dari pada itu selain sekadar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam.<sup>11</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat satu sifat daripada perjanjian pemberian kuasa yang dinamakan garansi kontrak yang tercermin dalam ketentuan Pasal 1806 KUHPerdara yang pada intinya jika penerima kuasa melakukan suatu hal diluar daripada apa yang dikuasakan oleh pemberi kuasa kepadanya, tanggung jawab si pemberi kuasa hanya sebatas pada apa yang ia kuasakan kepada penerima kuasa sehingga tanggung jawab dari pelaksanaan dan pemenuhannya hanya dapat dilimpahkan kepada pemberi kuasa sebatas pada kuasa itu saja. Tindakan yang melampaui kewenangan tersebut nantinya secara penuh menjadi tanggung jawab dari penerima kuasa yang melampaui kewenangannya. Berdasarkan asas garansi kontrak inilah penerima kuasa secara sadar telah memberika garansi untuk memikul sendiri pelaksanaan tindakan yang dilampauinya tersbut.

Berkaitan dengan pelampauan wewenang dalam pelaksanaan pemberian kuasa khusus ini, M. Yahya Harahap menyatakan pendapatnya bahwa:

Akan tetapi sekalipun si kuasa hanya bertindak sebagai perantara, pemberi kuasa wajib menepati segala persetujuan itu tidak melampaui batas kekuasaan yang diberikan kepadanya. (Pasal 1807). Memang menurut ketentuan pasal 1799, seorang kuasa tidak diperbolehkan melakukan hal-hal yang melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya. Dengan demikian ketentuan Pasal 1807 di atas berkaitan dengan ketentuan Pasal 1797. Yakni pemberi kuasa “tidak wajib” menepati persetujuan yang melebihi dari wewenang yang diberikan kepada si kuasa.<sup>12</sup>

Jika disimpulkan kemudian dari apa yang disebutkan berkaitan dengan pelaksanaan kuasa khusus yang penerima kuasanya melakukan tindakan yang melampaui kewenangannya, maka

---

<sup>9</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, (Jakarta: Balai Pustaka, 2016, Ps. 1797).

<sup>10</sup> Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, cet. 1 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), hlm. 132.

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, Ps. 1807.

<sup>12</sup> M Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet. 3 (Bandung: Penerbit Alumni, 2016), hlm. 309.

terdapat dua kemungkinan yang akan terjadi dalam hal ini. *Pertama*, apabila pemberi kuasa berkenan atau menyetujui tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa diluar dari kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa baik secara terang-terangan maupun secara diam-diam maka pemberi kuasa wajib terikat atas tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasanya. *Kedua*, apabila pemberi kuasa tidak berkenan atau tidak menyetujui tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa di luar dari kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, maka pemberi kuasa tidak wajib terikat atas tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasanya di luar dari apa yang telah di kuasakan. Akibatnya adalah si penerima kuasa wajib menanggung sendiri perikatan atau tindakan yang dilakukannya di luar dari amanah yang diberikan oleh pemberi kuasa.

Terhadap tindakan penerima kuasa yang melampaui batas kewenangannya ini harus juga diperhatikan lebih dalam tindakan-tindakan hukum tertentu khususnya yang bersangkutan dengan kewenangan seseorang dalam menghadap dan menandatangani akta di hadapan notaris. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris secara eksplisit menerangkan bahwa di mungkinkan para pihak hadir dan menandatangani akta dihadapan Notaris melalui perantara kuasanya dan akta selanjutnya dibuat berdasarkan surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan penerima kuasa dalam hal menghadap dan menandatangani akta dihadapan notaris mewakili kepentingan si pemberi kuasa. Surat kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang menjadi dasar dari kewenangan penerima kuasa dalam menghadap dan menandatangani akta dihadapan notaris ini nantinya akan dilekatkan pada minuta akta.

Dalam menjalankan tugas jabatannya, notaris wajib patuh terhadap asas atau prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian ini tercermin dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 02 Tahun 2014 yang menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.<sup>13</sup> Prinsip kehati-hatian dalam Pasal tersebut dituliskan dengan kata saksama yang mana berarti notaris dalam menjalankan tugas dalam jabatannya harus berhati-hati termasuk dalam mengenal para penghadap yang hadir dan menandatangani akta dihadapannya. Notaris melakukan pengenalan penghadap untuk mengetahui penghadap adalah pihak yang cakap dan berwenang berdasarkan aturan hukum perbuatan akta, memastikan kebenaran identitas penghadap berdasarkan yang diperlihatkan notaris, memastikan surat.dokumen yang dilampirkan terkait objek perjanjian adalah benar keaslian dan keabsahan, dan membuat akta sesuai dengan ketentuan perundang-undangan tanpa adanya unsur memalsukan keterangan yang dimuat dalam akta guna menjamin kebenaran formil akta yang dibuatnya.<sup>14</sup>

Maka dalam kondisi adanya tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa di luar dari amanah yang tertuang dalam surat kuasa berkaitan dengan kewenangan untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris berpotensi menjadikan Akta yang dibuat tersebut melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang di dalamnya menerangkan terkait syarat sahnya perjanjian. Adapun syarat sah yang dilanggar disini ialah syarat subjektif dimana syarat tersebut adalah mengenai orang-orang atau subyek hukum yang melakukan perjanjian.<sup>15</sup> Jika

---

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No. 02 Tahun 2014, LN No. 02 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 16 ayat (1) huruf a.

<sup>14</sup> Dea Derika, "Fungsi Notaris dalam Pemeriksaan Identitas Penghadap Terhadap Autentisitas Akta Dihubungkan dengan Asas Kehati-Hatian," *Siyar Hukum Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 18 No. 2, hlm. 189.

<sup>15</sup> Marta Eri Safira. *Hukum Perdata*, (Ponorogo: Nata Karya, 2017), hlm. 87.

suatu perjanjian melanggar syarat subjektif, hal ini berdampak pada perjanjian yang bersangkutan dapat dibatalkan. Pengertian daripada dapat dibatalkan ini ialah bahwa salah satu pihak dapat meminta perjanjian yang telah dibuat untuk dibatalkan. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.<sup>16</sup> Keterangan mengenai syarat subjektif dalam akta notaris terdapat pada awal akta. Apabila akta yang bersangkutan tidak memenuhi syarat subjektif, maka akta dapat dibatalkan oleh orang-orang yang berkepentingan. Terhadap ancaman adanya permintaan beberapa pihak yang berkepentingan berkaitan dengan pelanggaran syarat subjektif dalam pembuatan akta, dapat dimintakan suatu penegasan bahwa perjanjian yang tertuang dalam akta tersebut akan tetap sah berlaku serta mengikat para pihak.

Untuk mengatasi hal yang telah disebutkan diatas pula, terdapat suatu tindakan hukum yang akibatnya bisa disamakan seperti yang dilakukan pada kuasa yakni adalah pengesahan. Pengesahan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa atas suatu perbuatan hukum yang telah dilakukan atas nama dan untuk kepentingan pemberi kuasa tanpa kewenangan untuk melakukannya.<sup>17</sup> Nantinya pengesahan inilah yang akan mengakibatkan sahnya tindakan hukum yang melampaui kekuasaan dalam pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa. Perbedaan pemberian kuasa dengan pengesahan terletak pada kuasa, yakni kewenangan mewakili pemberi kuasa diberikan di muka, sedangkan pengesahan diberikan setelah perbuatan hukum mewakili (yang melampaui kuasa/wewenangnya) dilakukan oleh penerima kuasa. Selanjutnya dalam Pasal 1892 KUHPerdara dijelaskan lebih lanjut bahwa jika ada perbuatan hukum yang oleh undang-undang dinyatakan dapat dibatalkan jika terdapat kekeliruan terkait syarat subjektif dalam suatu perjanjian, dapat disahkan dengan akta penguatan (*bekrachtiging*) atau penetapan (*bevestiging*). Akta tersebut akan membebaskan atau melepaskan hak untuk membatalkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh penerima kuasa yang sedianya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa. Dengan adanya pengesahan/penguatan menyebabkan perbuatan hukum yang dapat dibatalkan menjadi sah sejak perbuatan tersebut dilakukan (berlaku surut).<sup>18</sup> Adapun isi muatan pokok daripada Akta Pengesahan/Penguatan tersebut ialah perbuatan hukum dan alasan yang mengakibatkan dapat dituntut pembatalannya disertakan juga maksud untuk memperbaiki jika ada cacat yang sedianya dapat menjadi dasar daripada tuntutan pembatalan tersebut. Sebagaimana dinyatakan bahwa tindakan ini hanya dapat dilakukan terhadap perbuatan hukum yang dapat dibatalkan atau yang tidak memenuhi syarat subjektif dari Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan terhadap perbuatan hukum yang batal demi hukum yang tidak memenuhi syarat objektif dari Pasal 1320 KUHPerdara tidak dapat dilakukan pengesahan. Akan tetapi tindakan pengesahan ini juga dapat dilakukan tanpa Akta Penguatan/Akta Pengesahan, hal ini sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1892 KUHPerdara ayat (2) dan (3). Penguatan tersebut dapat dilihat dari dokumen-dokumen yang dapat membuktikan kesediaan pemberi kuasa terhadap tindakan penerima kuasa di luar dari apa yang dikuasakan olehnya.

---

<sup>16</sup> Mulyoto, *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2007), hlm. 364.

<sup>17</sup> Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, hlm. 132.

<sup>18</sup> Herlien Budiono, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, hlm. 132. Sebagaimana dikutip dari C. Asser-L.E.H. Rutten, *Verbintenissenrecht, Algemene Leer der Overeenkomsten W.E.J. Tjeenk-Willink, Zwolle, 1975*, hlm. 358.

## 2.2 Konsep Kepemilikan Bersama Menurut Hukum Positif di Indonesia

Pada bab sebelumnya telah dijelaskan bahwa Hak Milik dalam hal ini ialah salah satu dari hak kebendaan yang terdapat dalam Buku-III KUHPdata. Berdasarkan Pasal 570 KUHPdata, yang dimaksud dengan Hak Milik, adalah:

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan suatu kebendaan dengan leluasa dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.<sup>19</sup>

Dalam hak milik ini dikenal apa yang disebut dengan hak milik bersama yang termaktub dalam Pasal 573 KUHPdata. Dinyatakan dalam Pasal 573 KUHPdata tersebut bahwa untuk membagi suatu kebendaan yang dimiliki oleh lebih dari 1 (satu) orang, harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan yang telah ditetapkan mengenai pemisahan dan pembagian harta peninggalan. Jika mengacu kepada penjelasan sebelumnya, hak milik bersama ini dapat terjadi apabila terdapat 2 (orang) atau lebih yang merupakan pemilik daripada suatu benda yang sama, tiap-tiap pemilik dari benda tersebut memiliki bagian yang tidak terpisah dari benda yang bersangkutan. Pemilikan bersama itu dapat berupa pemilikan terhadap benda-benda tertentu seperti rumah susun, maupun pemilikan terhadap benda-benda yang belum terbagi seperti harta perkawinan, warisan, bahkan utang-piutang.<sup>20</sup> Hak milik bersama ini dapat terjadi antara dua orang atau lebih dengan cara melalui perjanjian maupun karena undang-undang. Untuk hak milik bersama yang diperoleh melalui perjanjian, terjadi karena adanya penyatuan atau kesamaan kehendak dari dua orang atau lebih untuk memiliki suatu hak milik atas kebendaan tersebut. Sedangkan untuk hak milik bersama yang diperoleh karena undang-undang terjadi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1066 KUHPdata yang berbunyi:

Tiada seorang pun yang mempunyai bagian dalam harta peninggalan diwajibkan menerima berlangsungnya harta peninggalan itu dalam keadaan tak terbagi.

Pemisahan harta itu setiap waktu dapat dituntut, biarpun ada larangan untuk melakukannya.

Namun dapatlah diadakan persetujuan untuk selama suatu waktu tertentu tidak melakukan pemisahan.

Persetujuan yang sedemikian hanyalah mengikat untuk selama lima tahun, namun setelah lewatnya tenggang waktu ini, dapatlah persetujuan itu perbaharui.<sup>21</sup>

Sebagaimana tercermin dalam Pasal yang telah disebutkan di atas bahwasannya harta warisan nantinya akan menjadi milik bersama bagi para ahli warisnya yang mana nantinya kepemilikan daripada harta warisan ini dapat dipisahkan. Jika para ahli waris sepakat untuk melakukan pemisahan terhadap harta warisan tersebut, hal ini harus dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang ditetapkan mengenai pemisahan dan pembagian harta peninggalan.

---

<sup>19</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, Ps. 570.

<sup>20</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid I: Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*, (Jakarta: Ind-Hill Co, ), hlm. 148.

<sup>21</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio, Ps. 1066.



Berkaitan dengan hal demikian, Hak Milik bersama ini dapat dibedakan dalam dua macam hak, yaitu:<sup>22</sup>

1. Hak milik bersama yang bebas (*Vrije Mede-eigendom*), yaitu jika hubungan antara para pemilik satu sama lain hanyalah semata-mata hubungan sesama pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas sebuah benda misalnya, beberapa orang secara bersama-sama membeli sebuah mobil, rumah atau tanah, dan sebagainya.
2. Hak milik bersama yang terikat (*onvrije/gebonden mede-eigendom*) yaitu jika beberapa orang menjadi pemilik (*eigenaar*) bersama-sama atas suatu benda sebagai akibat adanya hubungan yang memang telah ada lebih dulu diantara para pemilik itu misalnya:
  - a. Hak milik bersama para pemilik saham atas suatu perusahaan;
  - b. Hak milik bersama atas harta benda perkawinan atau harta peninggalan seperti warisan, dan lain-lain.

Dikutip dari Frieda Husni Abdullah, Beekhuis dan Suljing mengatakan bahwa “perbedaan antara hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat di dasarkan atas kriteria apakah dikehendaki para peserta ataukah karena akibat hukum dari suatu perbuatan hukum tertentu.”<sup>23</sup> Apabila hak milik bersama terjadi atas kehendak bersama dari dua orang atau lebih, maka timbulah apa yang dinamakan hak milik bersama yang bebas karena dalam hal ini kehendak mereka bersama-sama inilah yang menjadi sebab dari adanya kepemilikan bersama. Pada hak milik bersama yang bebas ini juga para pemiliknya mendapatkan besaran kepemilikan dari suatu barang tersebut sesuai dengan nominal uang yang diserahkan dari para pemiliknya. Sedangkan apabila hak milik bersama terjadi karena akibat dari suatu tindakan hukum tertentu, maka yang timbul disini kemudian ialah apa yang dinamakan sebagai hak milik bersama yang terikat karena dalam hal ini keterikatan yang berasal dari suatu akibat hukumnya inilah yang menjadi penyebab dari terciptanya kepemilikan bersama ini.

Perbedaan mengenai hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat selanjutnya akan dirincikan lebih lanjut dalam paragraf ini. Adapun ciri-ciri hak milik bersama yang bebas, yaitu:

1. Hubungan antara pemilik peserta berdiri sendiri, tidak didasarkan pada hubungan hukum lain. Para pemilik peserta menjadi pemilik bersama atas suatu benda karena memiliki kepentingan yang sama. Misal: 2 (dua) orang atau lebih bersama-sama membeli sebuah mobil.
2. Terdapat kehendak untuk bersama-sama menjadi pemilik daripada suatu benda diantara para pemilik peserta.
3. Bagian tertentu dalam hak *eigendom* tersebut dimiliki oleh tiap pemilik peserta. Misalnya para pemilik peserta memiliki setengah bagian rumah setengah bagian tanah tersebut. Masing-masing bagian dapat digunakan secara terpisah dari bagian pemilik peserta yang lain.
4. Wewenang untuk melakukan perbuatan hukum atau perbuatan material dimiliki oleh tiap pemilik peserta. Para pemilik peserta tidak perlu dengan meminta izin terlebih dahulu kepada pemilik peserta lainnya dalam menguasai dan menggunakan bagiannya. Bagian yang dimiliki oleh pemilik peserta itu merupakan objek yang berdiri sendiri.
5. Tidak ada unsur badan hukum. Apabila terjadi suatu perkara, pemilik peserta yang bersangkutan harus menghadapi sendiri tanpa melibatkan pemilik peserta lain.

---

<sup>22</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid I: Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*, hlm. 148 – 149.

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 150.

Sedangkan ciri-ciri daripada hak milik bersama yang terikat adalah:

1. Hubungan antara para pemilik peserta merupakan akibat adanya suatu hubungan tertentu terlebih dahulu diantara para pemilik peserta.  
Misalnya:<sup>24</sup>
  - a. Milik bersama mengenai harta perkawinan. Suami atau istri adalah pemilik bersama terhadap harta perkawinan karena akibat perkawinan mereka lebih dulu.
  - b. Milik bersama mengenai harta peninggalan. Para ahli waris adalah merupakan pemilik bersama terhadap harta peninggalan, dan itu adalah akibat karena adanya hubungan waris dan lain-lain.
2. Belum tentu ada kehendak diantara para pemilik untuk bersama-sama menjadi pemilik dari suatu benda.  
Contoh:
  - a. Pada hak milik bersama mengenai harta perkawinan, suami istri dimungkinkan untuk menghendaki adanya kepemilikan bersama atas harta benda perkawinan tersebut.
  - b. Pada hak milik bersama mengenai harta peninggalan, para ahli waris umumnya lebih menghendaki warisan tersebut dibuka dan dipecah/dibagi langsung diantara para ahli waris dibandingkan untuk dimiliki secara bersama-sama.
3. Para pemilik peserta memiliki hak atas seluruh bendanya.
4. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum atau perbuatan materiil, setiap pemilik peserta harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari para pemilik peserta lainnya.
5. Mengandung unsur Badan Hukum. Jika terdapat tuntutan dari pihak luar terhadap objek hak milik bersama, maka tuntutan ini harus dihadapi oleh seluruh pemilik peserta kecuali telah diperjanjikan sebelumnya oleh para pemilik peserta.

Selain daripada hal tersebut, menurut Soenjoto Wirosomarto terdapat suatu pendapat yang lazim terhadap perbedaan antara hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat. Adapun menurut pendapat yang lazim ialah:

Ada eigendom bersama yang bebas dijadikan para eigenaar atau para peserta dari pada eigendom bersama itu bisa minta pemisahan dan pembagian atas barang bersama itu. dan ada eigendom bersama yang terikat jika para eigenaar atau para peserta itu tidak bisa meminta pemisahan dan pembagian atas barang bersama itu.<sup>25</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut dikaitkan dengan penjelasan mengenai ciri dari hak milik bersama yang bebas dan hak milik bersama yang terikat, perbedaan dari keduanya terdapat pada apakah hak milik tersebut dapat dilakukan pemisahan dan pembagian atas benda bersama tersebut. Pada hak milik bersama yang terikat para pemegang hak dapat dimintakan pemisahan dan pembagian atas barang bersama. Lain halnya dengan hak milik bersama yang bebas dimana para pemegang hak tidak dapat meminta pemisahan dan pembagian atas benda bersama. Akan tetapi jika tidak dimungkinkan, hak milik bersama bebas ini juga dapat tidak dimintakan pembagian dan pemisahan kebendaan tersebut, dalam kasus ini maka hak milik bersama yang bebas ini beralih menjadi hak milik bersama terikat. Sebaliknya dalam kasus pewarisan yang merupakan hak milik bersama yang terikat, terhitung sejak harta peninggalan dari pewaris terbuka dihadapan ahli warisnya maka terdapat kemungkinan ahli waris untuk melakukan pemisahan atau pembagian terhadap harta peninggalan. Berkaitan dengan hal demikian, Tan

---

<sup>24</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, cet. 4 (Yogyakarta: Liberty, 1981), hlm. 80.

<sup>25</sup> Soenjoto Wirosomarto, *Azas-Azas Hukum Perdata*, 1977, hlm. 218.

Thong Kie juga mengemukakan pendapatnya bahwa adapun perbedaan terpenting daripada masing-masing hak milik bersama itu ialah.<sup>26</sup>

1. *Eigendom*-bersama bebas (*condominium*): masing-masing pemilik dapat langsung memindahtangankan bagiannya, artinya boleh menjualnya, menghibahkannya, menukarkannya, dll; mereka hanya ada ikatan sama-sama memiliki sesuatu;
2. *Eigendom*-bersama terikat: masing-masing pemilik-bersama tidak dapat memindahtangankan bagiannya; harus ada pemisahan dan pembagian *eigendom*-bersama lebih dahulu:
  - a. Semua pemilik *eigendom*-bersama terikat (semua anggota suatu firma atau hanya direktur bergantung pada anggaran dasar firma, direksi sebuah PT dengan atau tanpa persetujuan dewan komisaris atau rapat umum para pemegang saham, bergantung pada bunyi anggaran dasarnya, semua ahli waris bersama ataupun suami-istri bersama-sama) dapat memindahtangankan barang *eigendom*-bersama mereka; dan
  - b. Di samping ikatan antara para pemilik *eigendom*-bersama terikat, ada ikatan lain antara mereka (umpamanya ikatan firma, perseroan terbatas, ikatan sebagai ahli waris, pernikahan, dll), berlainan dengan para pemilik *eigendom*-bersama bebas.

Sebagaimana diketahui bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UU No. 5 Tahun 1960”) maka ketentuan dalam KUHPerdara sepanjang mengenai benda tidak bergerak berupa tanah sudah tidak lagi berlaku dan digantikan dengan ketentuan dalam UU No. 05 Tahun 1960 beserta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan tanah. Konsepsi hak milik bersama atas tanah juga dapat dijumpai dalam dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No. 24 Tahun 1997”). Pasal 31 ayat (4) dan (5) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan:

(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.”<sup>27</sup>

Pada penjelasan Pasal 31 ayat (4) dan (5) PP No. 24 tahun 1997 selanjutnya dijelaskan bahwa ketentuan mengenai surat penunjukan sebagaimana dinyatakan dalam ayat (4) tidak diperlukan dalam hal hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun dipunyai oleh seorang laki-laki yang beristri atau seorang perempuan yang bersuami. Penjelasan ayat (5) juga menerangkan bahwa sertifikat atas hak milik bersama atas tanah tersebut nantinya akan dipegang oleh masing-masing pemegang hak bersama yang di dalamnya disebutkan bagian masing-masing dari hak bersama atas tanah yang bersangkutan.

---

<sup>26</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris Buku II*, cet. 2, (Jakarta: PT Ichtiar baru Van Hoeve, 2000), hlm. 24 – 25.

<sup>27</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, Ps. 31 ayat (4) dan (5).

Hak milik bersama atas tanah yang berasal dari pewarisan juga dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 42 ayat (5) PP No. 24 Tahun 1997 yang di dalamnya diterangkan bahwa dalam hal warisan yang jatuh kepada para ahli waris adalah suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris mesti dibagi bersama antara beberapa ahli waris atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris yang bersangkutan. Selanjutnya Pasal 51 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 menerangkan:

(1) pembagian hak bersama atas tanah atau milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.<sup>28</sup>

Penjelasan Pasal 51 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menerangkan bahwa akan tiba waktunya dimana hak milik bersama baik yang didapatkan melalui warisan ataupun melalui sebab lainnya ini perlu dilakukan pembagian sehingga menjadi hak milik perorangan. Maka dari itu, kesepakatan antar para pemegang hak bersama atas tanah perlu dituangkan dalam sebuah akta PPAT yang nantinya akta ini yang menjadi dasar untuk pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dalam pelaksanaan pembagiannya, tidak mesti seluruh pemegang hak bersama mendapatkan bagian. Contohnya dalam hal pembagian objek waris asal pembagiannya disepakati oleh seluruh ahli waris, hak individu dapat hanya diperoleh oleh sebagian dari seluruh ahli waris saja.

Selain dalam PP No. 24 Tahun 1997, konsep kepemilikan bersama yang kental juga di atur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Rumah Susun yang semula tertuang dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan sudah digantikan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (“UU No. 20 Tahun 2011”), disebutkan bahwa:

Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>29</sup>

Dalam Rumah Susun ini, beberapa orang tinggal bersama atau memiliki suatu kepemilikan bersama-sama dengan orang lain yang peruntukannya dapat digunakan sebagai hunian ataupun non-hunian. Tiap-tiap pemilik dalam rumah susun menguasai suatu satuan rumah susun yang menjadi hak miliknya dan terpisah secara pribadi dari kepemilikan satuan rumah susun yang dimiliki oleh orang lain. Hal tersebut mencerminkan bahwa salam rumah susun kepemilikan dapat dilihat dari dua sisi yaitu secara yuridis masing-masing pemilik menguasai satuan rumah susun secara pribadi sedangkan secara fisik para pemilik menguasai satuan rumah susun tersebut dalam satu kesatuan bangunan yang tidak terpisahkan.

Rumah susun sangat kental dan erat dengan konsep hak milik bersama bebas, hal ini disebabkan karena pada rumah susun kepemilikan persama antar para pemiliknya murni hanya

---

<sup>28</sup> *Ibid*, Ps. 51 ayat (1).

<sup>29</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 1 angka 1.

karena kesamaan kehendak mereka untuk memiliki satuan rumah susun tersebut bukan karena adanya hubungan hukum terlebih dahulu. Akan tetapi, berdasarkan pada pengertian rumah susun yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat dipahami bahwa dalam rumah susun pada pokoknya dikenal 2 (dua) bentuk pemilikan, konsep kepemilikan bersama dapat di bedakan menjadi dua tergantung kepada situasi dan kondisi pada saat pemilik menguasai hak milik atas satuan rumah susun tersebut. Apabila rumah susun dimiliki murni pada saat seorang pemilik peserta akan membeli rumah susun pertama kali, maka yang timbul ialah konsep hak milik bersama yang bebas. Akan tetapi jika kepemilikannya didasari dengan adanya ikatan atau hubungan hukum misalnya karena warisan atau perkawinan maka konsep hak milik bersama yang muncul disini ialah hak milik bersama yang terikat.

### **2.3 Pertimbangan Majelis Hakim Mengenai Pelampauan Kuasa dalam Penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK**

Sebagaimana telah dijelaskan pada bab sebelumnya, penulis menyorot adanya permasalahan yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK. Permasalahan yang menjadi sorotan penulis dalam hal ini ialah terkait keabsahan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yang dibuat dihadapan Notaris H (Terbanding 3/Tergugat 3) berdasarkan Surat Kuasa Khusus. Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yang ditandatangani oleh Nyonya U (Terbanding 1/Tergugat 1) bersama dengan Nyonya W (Terbanding 2/Tergugat 2) diragukan keabsahannya oleh Penggugat karena Surat Kuasa yang menjadi dasar dari dibuatnya Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dianggap melampaui dilampaui oleh Nyonya U. Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Almarhum Ayah Penggugat/Almarhum Tuan W kepada Istrinya yaitu Nyonya U yang juga merupakan ibu kandung dari Tuan F (Pembanding/Penggugat) hanya berisi muatan mengenai kuasa untuk melakukan pengurusan terhadap proses pembagian harta waris dari Almarhum orangtua suaminya, bukan untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris.

Akibat dari gugatan banding yang diajukan oleh Tuan F kepada 3 (tiga) orang Terbanding/Tergugat yang diantaranya ialah Nyonya U yang merupakan ibu kandung dari Tuan F, Nyonya W yang merupakan adik dari Almarhum ayah Tuan F, dan Tuan H yang merupakan Notaris yang membuat Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama Nomor 01 tanggal 06 Maret 2010 ialah berupa permohonan Pembanding/Penggugat untuk menyatakan bahwa Akta yang dibuat oleh Tergugat 3, Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Sleman Nomor 01 tanggal 06 Maret 2010 tentang Pernyataan Kepemilikan Bersama adalah tidak sah, batal menurut hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi Penggugat dan Tergugat 1 juga Tergugat 2 beserta juga dengan segala dokumen legal maupun dokumen apapun yang diterbitkan atas dasar hal tersebut. Akan tetapi, dalam putusannya yang mendasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat banding juga setelah melihat dan meneliti segala putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 110/Pdt.G/2017/PN Yyk, Majelis Hakim pada akhirnya mengadili untuk menguatkan putusan pada pengadilan tingkat pertama yang bertentangan dengan permohonan yang diajukan oleh penggugat/pembanding. Putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim ini tentunya mengacu pada sebab-sebab yang dilihat dari kaca mata Majelis Hakim dapat menguatkan keyakinannya yang akan dijelaskan pada paragraf-paragraf selanjutnya disertakan juga dengan analisis yang penulis amati berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Majelis Hakim pada tingkat banding, dalam hal ini menyatakan dalam pertimbangan hukum yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK bahwa kuasa hukum Penggugat/Pembanding mengemukakan 3 (tiga) poin keberatan dalam memori bandingnya. Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding menyatakan tidak sepakat

dengan Putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang memutuskan bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama No. 1 tanggal 06 Maret 2010 adalah sah dan tidak melanggar hukum. Pada poin selanjutnya juga Kuasa Hukum Tuan F mengemukakan bahwa Akta Kuasa Khusus yang dibuat di hadapan Notaris RMA hanya memberikan kewenangan kepada Nyonya U sebatas hanya untuk melakukan pelaksanaan pengurusan penyelesaian pembagian warisan dari orang tua Almarhum ayah Tuan F/Almarhum Tuan W. Demikian hal tersebut diyakini oleh Kuasa Hukum Tuan F, pemberian kewenangan untuk mengurus penyelesaian pembagian warisan tersebut tidak dapat serta merta diartikan Nyonya U juga diberikan kewenangan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas objek waris yang bersangkutan. Selain itu kuasa hukum Nyonya U juga menyatakan bahwa konklusi yang diajukan oleh Nyonya W dan Tuan H dalam dokumen kesimpulan adalah keliru. Dalam dokumen kesimpulan tersebut dinyatakan bahwa berdasarkan keterangan ahli, Surat Kuasa Khusus dapat dijadikan dasar untuk membuat suatu perjanjian Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama. Hal ini disebabkan karena Kuasa Hukum Tuan F berpendapat, berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdata yang dikuatkan juga dengan keterangan ahli TER, konklusi yang disampaikan Nyonya W dan Tuan H dalam dokumen kesimpulannya sangat bertentangan dengan ketentuan hukum. Ahli dalam keterangannya di pengadilan sempat diajukan pertanyaan oleh kuasa hukum dari Nyonya W sebatas mengenai “Apakah berdasarkan surat kuasa khusus yang dibuat di hadapan Notaris RMA, Tergugat 1 dan Tergugat 2 boleh membuat perjanjian?” kemudian ahli mengemukakan jawabannya “Iya, boleh.” jawaban tersebut dijadikan dasar dari dokumen kesimpulan yang pada akhirnya ditarik kesimpulan sebagaimana dinyatakan di atas. Kuasa Hukum Penggugat/Pembanding berpendapat bahwa hal tersebut merupakan *jumping conclusion*.

Terhadap hal tersebut, Nyonya U mengajukan kontra memori banding yang menerangkan beberapa hal. Nyonya U menyatakan bahwa surat kuasa yang dibuat oleh Almarhum Tuan W bukanlah sebuah Amanah untuk mengalihkan hak kebendaan/kepemilikan akan tetapi hanya agar segala hak dan kewajiban serta kepentingan hukum Almarhum Tuan W dapat diwakilkan oleh Nyonya U dalam rangka persiapan rembugan secara kekeluargaan untuk menyelesaikan pengurusan warisan yang berkaitan dengan meninggalnya orangtua Almarhum Tuan W dan Nyonya W. Selain itu ia juga menjelaskan bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama ini juga dibuat berdasarkan Akta Kuasa Khusus yang pada pokoknya memuat kuasa untuk mewakilkan dan bertindak atas nama Almarhum Tuan W dalam mengurus pembagian warisan hingga selesai bahkan sampai pada kuasa membuat perjanjian. Berdasarkan hal demikian pula maka Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta berpendapat bahwa tindakan Nyonya U tidak melampaui wewenang dan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama tersebut dinyatakan tidak melawan hukum. Selanjutnya akan dibahas lebih dalam pada pembahasan dari pertimbangan hakim pada pengadilan tingkat pertama.

Pertimbangan yang dikemukakan Majelis Hakim pada pengadilan tingkat banding selanjutnya ialah bahwa Majelis Hakim memeriksa dan meneliti serta mencermati segala berkas perkara beserta turunan resmi dari Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 110/Pdt.G/2017/PN Yk juga telah membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat serta kontra memori banding yang telah diajukan oleh Para Terbanding/Pada Tergugat. Majelis Hakim pada pengadilan tingkat banding berpendapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim pada tingkat pertama, karena putusan Majelis Hakim pada pengadilan tingkat pertama dinilai sudah memuat dan menguraikan dengan tepat segala kondisi juga sebab yang menjadi dasar daripada putusannya. Semua pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama ini dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan pengadilan tinggi sehingga Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 110/Pdt.G/2017/PN Yk dipertahankan pada peradilan tingkat banding dan oleh karenanya

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menguatkan putusan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Yogyakarta.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 110/Pdt.G/2017/PN Yyk, Majelis Hakim menguraikan pertimbangan hukumnya dalam memberikan putusan dalam perkara ini didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang akan dibahas selanjutnya. Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukum awal berdasarkan gugatan dan jawaban yang dikemukakan oleh para pihak dalam persidangan. Dalam jawabannya, Nyonya W menyatakan bahwa dalam gugatannya penggugat tidak menyebutkan dengan jelas kuasa khusus mana yang ditujukan dalam gugatan tersebut yang menyebabkan Nyonya W berpendapat bahwa gugatan tersebut *obscuur libel*/kabur. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa surat kuasa khusus yang Penggugat maksud ialah sebagaimana yang tercantum dalam halaman 2 poin 3 pada salinan putusan yakni Akta Nyonya RMA notaris yang berkedudukan di Kota Cirebon Nomor: 01 tanggal 03 Juli 2009 tentang Kuasa, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa penyebutan surat kuasa khusus tersebut tidak menjadikan gugatan tersebut menjadi gugatan yang *obscuur libel*.

Majelis Hakim selanjutnya melakukan pertimbangan terhadap Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama Nomor: 01 tanggal 06 Maret 2010 yang dibuat dihadapan tergugat 3 dan Akta Kuasa Khusus Nomor: 01 tanggal 03 Juli 2009 yang dibuat di hadapan Nyonya RMA yang dinyatakan oleh Penggugat cacat hukum sehingga tidak sah, batal menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan:

*“Menimbang, bahwa syarat untuk menyatakan Akta Notaris tersebut tidak sah, batal menurut hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum maka harus dipenuhi sebagai berikut:*

- a. Syarat-syarat para pihak dalam akta tidak memenuhi syarat subyektif Pasal 1320 KUHPerdara maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan;*
- b. Ketentuan-ketentuan yang tidak disebutkan dengan tegas akta notaris;*
- c. Akta Notaris tidak memenuhi Pasal 1869 KUHPerdara;*
- d. Para pihak yang membatalkan sendiri atau melalui Pengadilan;*
- e. Penilaian Akta Notaris dengan Asas Praduga Sah yaitu akta notaris tersebut harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah.”<sup>30</sup>*

Penggugat dalam hal ini menggugat karena adanya indikasi pelanggaran terhadap syarat subyektif dalam pembuatan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yakni terkait ketidakcakapan berwenang Nyonya U yang didasari pada pelampauan tindakan dalam pelaksanaan kuasa yang dilakukan oleh Nyonya U.

Berkaitan dengan hal menjadi persoalan utama dalam putusan yakni surat kuasa khusus yang menjadi dasar Nyonya U menghadap dan menandatangani akta dihadapan Tuan H, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Nyonya U tidak melebihi kewenangannya untuk menghadap dan menandatangani Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama bersama dengan Nyonya W dihadapan Tuan H. Hal ini disebabkan karena Majelis Hakim meyakini pembuatan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yang didasarkan pada surat kuasa khusus yang dibuat dihadapan Tuan H ini berasal dari pelaksanaan pembagian warisan kepada ahli waris kakek Tuan F. Majelis Hakim menguatkan pendapatnya dengan isi muatan Akta Kuasa Khusus Nomor 01 tanggal 03 Juli 2009 yang menyebutkan

---

<sup>30</sup> Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, Putusan No. 110/Pdt.G/2017/PN Yyk, hlm. 57.

bahwa ayah dari Tuan F memberikan kuasa khusus kepada Nyonya U untuk menyelesaikan proses pembagian warisan mewakili untuk dan atas nama Almarhum suaminya bahkan sampai pada kuasa membuat perjanjian, sehingga Majelis Hakim menyebutkan bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama Nomor: 01 tanggal 06 Maret 2010 yang ditandatangani oleh Nyonya U dan Nyonya W yang dibuat berdasarkan Akta Kuasa Khusus yang dibuat dihadapan Nyonya RMA tidak melanggar hukum. Akan tetapi dalam pertimbangan hukum ini penulis beranggapan bahwa terdapat satu pernyataan dari Majelis Hakim yang penulis tidak temukan baik dalam gugatan Tuan F selaku penggugat maupun dalam jawaban Nyonya U selaku tergugat 1 yang menyatakan bahwa surat kuasa khusus yang diberikan tersebut memberi kuasa kepada Nyonya U sampai dengan penandatanganan perjanjian. Sebagaimana diketahui bahwasannya berdasarkan Pasal 1796 KUHPerdara disebutkan bahwasannya untuk memindahtangankan benda-benda, perlu adanya pemberian suatu kuasa khusus yang diberikan dengan suatu kata-kata tegas. Artinya disini ialah penulis kurang sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim demikian. Karena bagaimanapun, surat kuasa yang diberikan oleh Almarhum Ayah Tuan F/Almarhum Tuan W itu hanyalah sebatas kuasa untuk melakukan penyelesaian pembagian warisan dan juga persiapan rebugan ahli waris untuk pelaksanaan penyelesaian pembagian warisan tersebut. Jika Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa tersebut juga termasuk di dalamnya kuasa untuk menghadap dan menandatangani akta notaris, agaknya pertimbangan ini keliru adanya.

Akan tetapi jika melihat kepada jawaban Nyonya W, dapat di ketahui bahwasannya memang kehendak untuk mengalihkan kepemilikan atas objek waris tersebut secara bersama-sama antara Almarhum Tuan W dengan Nyonya W sudah terjadi jauh sebelum surat kuasa khusus dibuat. Hal ini dikemukakan oleh Nyonya W dalam jawabannya yang pada intinya menjelaskan bahwa pada pertemuan antara Nyonya W dengan Almarhum Tuan W pada tahun 2004 di Cirebon dengan pertimbangan adanya gugatan terhadap objek waris yang dimaksud. Almarhum Tuan W mengungkapkan kehendaknya untuk menghadapi sengketa tersebut bersama dengan Nyonya W; Almarhum Tuan W menyatakan kehendaknya untuk menyerahkan sebagian hak nya dalam tanah SHM Nomor 52/Jetis tersebut kepada Nyonya W akibat belum terpenuhinya pelunasan utang dari Almarhum Tuan W kepada Nyonya W. Atas hal demikian, Nyonya W menyetujui kehendak yang disampaikan oleh Almarhum Tuan W.

Demikian juga diperkuat dengan fakta hukum yang diutarakan Nyonya W dalam jawabannya yang menyebutkan bahwa pada tanggal 16 November 2009 Ayah Penggugat didampingi oleh Nyonya U bertemu dengan Nyonya W yang didampingi oleh suaminya untuk pada akhirnya bersepakat akan hal-hal mengenai nominal jumlah yang harus dilunasi oleh Nyonya W untuk memiliki bersama dengan Almarhum Tuan W sebidang tanah yang terdaftar dalam SHM 52/Jetis. Dari fakta hukum yang dikemukakan oleh Nyonya W yang juga dikuatkan dengan adanya bukti kuitansi bahwa memang pengalihan sebagian hak dari objek waris yang diperoleh Almarhum Tuan W terjadi atas kehendak dari Almarhum Tuan W itu sendiri sebagai ganti dari pinjaman uang yang digunakan Almarhum Tuan W untuk melunasi sejumlah uang yang harus dibayarkan kepada ahli waris lainnya. Sampai dengan hal ini penulis dapat menyimpulkan bahwa tindakan Nyonya U dalam hal menghadap dan menandatangani akta dihadapan notaris berdasarkan surat kuasa khusus tersebut memang melampaui kewenangannya karena dalam surat kuasa khusus tidak dicantumkan kuasa untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan notaris. Terlebih lagi dalam Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdara dinyatakan bahwa pengalihan benda-benda harus dilakukan dengan adanya pemberian surat kuasa yang didalamnya dicantumkan amanah untuk melakukan hal demikian dengan tegas. Akan tetapi pengalihan sebagian hak dari objek waris yang diperoleh oleh Almarhum Tuan W ini memang dikehendaki oleh dirinya. Artinya disini Almarhum Tuan W menyetujui tindakan Nyonya U melampaui kewenangannya itu untuk menghadap dan



menandatangani Akta dihadapan notaris. Dengan demikian, berdasarkan Pasal 1807 KUHPerdara Almarhum Tuan W telah setuju untuk mengikatkan dirinya ke dalam perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Nyonya U.

Namun dalam hal pembuatan akta, notaris memiliki kewajiban untuk memastikan kebenaran dari tiap apapun yang dikemukakan oleh para pihak yang menghadap. Termasuk di dalamnya adanya menjamin kepastian terhadap kecakapan berwenang menghadap dalam menghadap dan menandatangani Akta di hadapan notaris. Dasar daripada kecakapan berwenang seseorang harus dibuktikan dengan adanya surat atau dokumen yang menerangkan mengenai wewenang seseorang tersebut entah menghadap notaris untuk bertindak selaku kuasa, pengampu, wali, maupun yang lainnya karena Notaris terikat untuk mematuhi prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya. Apabila terdapat ketidaksesuaian dalam pembuatan akta dengan dokumen yang dilekatkan pada minuta akta tersebut, maka akta notaris terancam dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Kecakapan berwenang dalam kuasa mewakili seseorang ini nantinya akan termasuk ke dalam ancaman untuk dapat dibatalkan. Maka dari itu selanjutnya hal yang harus diperhatikan notaris ialah terkait apa yang termaktub dalam Pasal 1892 KUHPerdara yang menerangkan bahwasannya terhadap akta-akta yang terancam dapat dibatalkan, dapat dilakukan pengesahan/penguatan baik dengan akta pengesahan/penguatan maupun dengan tindakan sukarela. Hal demikian juga hendaknya diperhatikan oleh Majelis Hakim dalam melakukan pertimbangannya.

Pada kasus ini, penguatan dapat dilihat dari bukti kuitansi yang diajukan dimuka pengadilan oleh Nyonya W dan dapat juga dilihat pada keterangan yang terdapat dalam gugatan rekonvensi. Pada gugatan rekonvensi disebutkan, Akta Kepemilikan Bersama Nomor 01 tanggal 06 Maret 2010 kemudian telah dikuatkan dan ditegaskan lagi dengan adanya Keputusan Rapat “Kasus Paket” yang dilangsungkan pada hari Sabtu tanggal 9 Maret 2014 yang dibuat dan dilaksanakan di kantor hukum GU & Associates khususnya pada Bagian II nomor 3 tentang Properti PK 26 yang menyatakan bahwa ahli waris dari Almarhum Tuan W yakni Nyonya U dan Tuan F dengan Nyonya W iadalah pemilik materiil dari tanah yang terdaftar dalam SHM No. 52/Jetis dengan porsi yang berimbang.

Kesepakatan pemilikan bersama atas tanah SHM Nomor 52/Jetis ini selanjutnya jika dikaitkan dengan konsep kepemilikan bersama sebagaimana dijelaskan pada bagian pembahasan sebelumnya, paling mendekati kepada hak milik bersama yang terikat. Hak milik bersama atas SHM Nomor 52/Jetis paling mendekati ciri yang terdapat pada hak milik bersama yang terikat karena Almarhum Tuan W dan Nyonya W pada akhirnya bersepakat untuk memiliki tanah SHM No. 52/Jetis tersebut akibat adanya hubungan hukum sebelumnya yaitu utang-piutang antara keduanya. Jika diuraikan berdasarkan ciri-ciri dari hak milik bersama terikat sebagaimana dijelaskan pada sub-bab sebelumnya maka, kehendak Almarhum Tuan W untuk memiliki secara bersama-sama tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 52/Jetis ini memenuhi ciri yaitu sebagai akibat dari adanya suatu hubungan sebelumnya. Hubungan yang ada antara Almarhum Tuan W dan Nyonya W ialah terkait adanya utang dari Almarhum Tuan W kepada Nyonya W untuk menunaikan kewajibannya dalam melakukan pembayaran hak waris dari saudari-saudarinya. Selain itu dalam menyatakan kehendaknya Almarhum Tuan W juga menyatakan bahwa pada saat tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 52/Jetis tersebut berada dalam gugatan pengadilan, ia menyatakan kepada Nyonya W untuk menghadapi persoalan itu bersama-sama dan disetujui oleh Nyonya W yang mana artinya kedua belah pihak dalam hal ini memenuhi ciri adanya unsur badan hukum dalam kepemilikan bersamanya. Selain itu dalam menyatakan kehendaknya juga Almarhum Tuan W belum menyatakan berapa besaran kepemilikan Nyonya W dalam hak milik bersama ini yang mana artinya Almarhum Tuan W dan Nyonya W memiliki hak sepenuhnya atas tanah tersebut dan keduanya juga perlu

memberikan persetujuan dalam melakukan perbuatan hukum atau perbuatan materiil lainnya yang berkaitan dengan tanah yang terdaftar dalam SHM Nomor 52/Jetis tersebut.

Pembahasan selanjutnya adalah yang berkaitan dengan apakah suatu hak milik bersama terikat harus dibuat dalam bentuk kesepakatan tertulis atau tidak. Dari beberapa sumber yang dijadikan penulis sebagai acuan referensi dalam penulisan ini khususnya yang berkaitan dengan teori mengenai hak milik bersama (*mede-eigendom*), termasuk dalam KUHPerdota maupun dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang membahas mengenai hak milik bersama, penulis tidak menemukan adanya suatu frasa yang mengharuskan hak milik bersama dibuat dalam suatu kesepakatan tertulis. Dalam kasus ini, Nyonya U dan Nyonya W membuat Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama murni hanya untuk menuangkan keinginan dari Almarhum Tuan W sebagaimana dapat dilihat dalam keterangan yang dikemukakan oleh Nyonya W pada jawaban di persidangan tingkat pertama, untuk memiliki secara bersama-sama dengan Nyonya W sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 52/Jetis. Berdasarkan keterangan yang dikemukakan dalam persidangan baik dari Nyonya U maupun Nyonya W, penulis dapat melihat bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama tersebut dibuat dalam bentuk Akta Autentik hanya sebagai penguat daripada pernyataan Almarhum Tuan W berkaitan keinginannya untuk memiliki secara bersama-sama tanah yang bersangkutan akibat tidak terpenuhinya pelunasan utang dan juga kesepakatan akan besaran bagian tanah milik Almarhum Tuan W dan Nyonya W. Lagipula jika kita melihat kepada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota didalamnya dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak atau karena undang-undang, tidak dapat ditarik kembali. Jadi dalam kasus ini, kesepakatan yang teruang dalam Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dibuat bukan sebagai bentuk dari pemenuhan syarat untuk memiliki hak milik bersama akan tetapi hanya sebagai pernyataan kehendak saja dari Almarhum Tuan W dan Nyonya W untuk bersama-sama memiliki sebidang tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 52/Jetis.

Akan tetapi jika dilihat dalam PP No. 24 Tahun 1997 terdapat satu ketentuan yang memang menerangkan bahwa nantinya pembagian hak dari hak milik bersama atas tanah menjadi hak dari tiap-tiap pemegang hak bersama ini didaftarkan berdasarkan Akta yang menjadi bukti dari kesepakatan para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut, akta dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal demikian termaktub dalam Pasal 51 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Penjelasan Pasal tersebut juga mengemukakan bahwa pembuatan Akta pembagian hak bersama oleh PPAT yang menjadi dasar didaftarkannya hak milik bersama memiliki maksud karena suatu hak bersama ini tentu nantinya perlu dibagi menjadi hak milik pribadi dari masing-masing pemilik hak bersama. Maka dari Pasal 51 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 berikut penjelasannya dapat diketahui bahwa kesepakatan pembagian hak milik bersama ini adalah hanya untuk keperluan pendaftaran tanahnya saja bukan kewajiban untuk menuangkan kesepakatan kepemilikan bersamanya. Dari penjelasan ini dapat disimpulkan bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yang dibuat oleh Nyonya W dan Nyonya U boleh saja dibuat untuk menuangkan isi kesepakatannya saja, bukan untuk memenuhi syarat dalam kepemilikan bersama. Akan tetapi jika nantinya Nyonya W dan Nyonya U hendak mendaftarkan tanah yang terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 52/Jetis keduanya harus menuangkan kesepakatan atas pembagian tanahnya tersebut kembali dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT.

Sedikit membahas mengenai pembagian warisan dari ahli waris Almarhum Tuan WM dan Almarhumah Nyonya SW, berdasarkan kesepakatan ahli waris dalam rapat keluarga

tanggal 30 Maret 2003 bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan P No. 26 yang terdaftar dalam SHM Nomor 52/Jetis dijual kepada Almarhum Tuan W dengan harga Rp1.350.000.000,- (satu milyar tigaratus limapuluh juta rupiah) dengan diskon 20% (duapuluh persen) menjadi Rp1.080.000.000,- (satu milyar delapanpuluh juta rupiah). Dengan kesepakatan demikian sehingga para ahli waris termasuk juga Nyonya W dan Almarhum Tuan W sepakat bahwa Almarhum Tuan W membayar sejumlah Rp180.000.000,- (seratus delapanpuluh juta rupiah) kepada seluruh ahli waris lainnya yang mana jika diuraikan pembagiannya maka seluruh ahli waris adalah mendapatkan nominal uang yang sama rata jumlahnya. Total ahli waris adalah 6 (enam) orang yang terdiri dari 5 (lima) perempuan termasuk juga Nyonya W dan seorang laki-laki yaitu Almarhum Tuan W. Dikarenakan para pihak beragama islam maka penulis akan menganalisa pembagian warisannya berdasarkan Al-Qur'an dan juga Kompilasi Hukum Islam. Apabila mengacu kepada ketentuan pembagian warisan dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 11a ("Q.S IV: 11a") di dalamnya dijelaskan bahwa bagian laki-laki adalah sebanyak 2 (dua) bagian anak perempuan. Jika dilihat dari pembagian warisan dari para ahli waris Almarhum Tuan WM dan Almarhumah Nyonya SW maka dapat dilihat terdapat ketidaksesuaian antara pembagian nominal yang ditetapkan dengan ketentuan yang terdapat dalam Q.S IV: 11a yakni bagian dari Almarhum Tuan W adalah sama dengan bagian saudari kandungnya yang lain yakni 1 (satu) bagian bukan 2 (dua) bagian sebagaimana diatur dalam Q.S IV: 11a.

Dalam hukum kewarisan islam juga dikenal asas ijbari. Asas Ijbari yang dimaksud disini ialah bahwa "perolehan harta dari orang yang sudah meninggal kepada ahli waris nya berlaku dengan sendirinya menurut ketetapan Allah."<sup>31</sup> Asas Ijbari ini berkaitan erat dengan adanya unsur paksaan dalam hukum kewarisan Islam yang mana artinya jika ada suatu peristiwa kematian ahli waris dengan sendirinya menerima harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris dengan jumlah bagian yang juga ditetapkan oleh Allah SWT. Pada asas ini ahli waris tidak diperkenankan untuk mengurangi atau menambahkan bagian yang telah ditetapkan. Akan tetapi dalam Pasal 183 Kompilasi Hukum Islam ("KHI") dikenal dengan apa yang disebut dengan prinsip musyawarah. Pasal 183 KHI menentukan bahwa para ahli waris dapat bersepakat melakukan perdamaian dalam pembagian harta warisan, setelah masing-masing menyadari bagiannya.<sup>32</sup> Melihat kepada pembagian nominal yang disepakati oleh ahli waris Almarhum Tuan WM dan Almarhumah Nyonya SW, jika dilihat dari ketentuan Q.S IV: 11a maka terdapat ketidaksesuaian pembagiannya akan tetapi musyawarah untuk selanjutnya memecah bagiannya menjadi sama rata adalah diperkenankan apabila mengacu kepada Pasal 183 KHI. Maka dapat di simpulkan bahwa tidak ada kejanggalan dalam penentuan bagian warisan dari ahli waris Almarhum Tuan WM dan Almarhumah Nyonya SW sepanjang para ahli waris menyadari berapa bagian yang semestinya di dapatkan.

Dari uraian penjelasan diatas maka jika ditarik garis dari mulai penetapan bagian warisan dari ahli waris Almarhum Tuan WM dan Almarhumah Nyonya SW, kesepakatan kepemilikan bersama antara Almarhum Tuan W dan Nyonya W, sampai dengan penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama antara Nyonya W dengan Nyonya U berdasarkan surat kuasa yang dilampaui kewenangannya oleh Nyonya U penulis dapat menyimpulkan bahwa tidak ada yang menyalahi aturan dalam penetapan bagian warisan dan pada kehendak lisan yang diutarakan oleh Almarhum Tuan W kepada Nyonya W dan disetujui

---

<sup>31</sup> Neng Djubaedah & Yati N Soelistijono, *Hukum Kewarisan Islam*, cet. 2 (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2008), hlm. 6.

<sup>32</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan Kompilasi Hukum Islam dengan Pengertian dalam Pembahasannya*, (Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011), hlm. 56.

oleh Nyonya W untuk memiliki tanah dan rumah yang terletak di Jalan P Nomor 26 yang terdaftar dalam SHM Nomor 52/Jetis. Kepemilikan bersama yang lahir karena akibat dari adanya utang-piutang antara Almarhum Tuan W kepada Nyonya W ini diperbolehkan adanya dan termasuk ke dalam hak milik bersama yang terikat. Akan tetapi memang penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama oleh Nyonya U berdasarkan surat kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama Almarhum Tuan W yang di dalamnya tidak dicantumkan kuasa untuk menandatangani Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama dengan Nyonya W dihadapan Tuan H adalah tidak dibenarkan adanya. Hal ini terang dan jelas melanggar ketentuan Pasal 1797 KUHPerdara mengenai larangan bagi penerima kuasa untuk melakukan perbuatan diluar apa yang dikuasakan oleh pemberi kuasa, juga melanggar ketentuan Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdara mengenai ketentuan yang menjelaskan bahwa diperlukan pemberian kuasa dengan kalimat yang tegas untuk perbuatan mengalihkan atau menjaminkan suatu hak kebendaan

### 3. Penutup

#### 3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian-uraian dalam bab-bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan kuasa khusus harus dilaksanakan sebagaimana tertuang dalam kuasa khusus yang diberikan. Baik penerima kuasa maupun pemberi kuasa keduanya saling terikat terhadap apa yang diamanahkan dalam surat kuasa khusus. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1807 KUHPerdara, jika dalam pelaksanaannya penerima kuasa melakukan suatu tindakan diluar dari apa yang diamanahkan oleh pemberi kuasa, maka pemberi kuasa tidak wajib terikat di dalam tindakan apapun diluar dari apa yang ia kuasakan dalam kuasa khususnya. Berdasarkan asas garansi kontrak yang digariskan dalam Pasal 1806 KUHPerdara, terhadap tindakan yang dilampaui penerima kuasa maka ia telah menjamin bahwa tanggung jawab atas tindakan di luar kuasa yang diberikan adalah tanggung jawab penuh si penerima kuasa. Namun, apabila tindakan yang dilampaui oleh penerima kuasa ini adalah tindakan yang berkaitan dengan kewenangannya untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris, hal ini dapat menyebabkan Akta yang bersangkutan dinyatakan batal demi hukum karena melanggar ketentuan mengenai syarat subjektif sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Penerima kuasa dalam hal ini menjadi tidak memiliki wewenang untuk menghadap dan menandatangani akta dihadapan notaris. Terhadap tindakan ini, Pasal 1892 KUHPerdara menegaskan bahwa suatu tindakan yang terancam dapat dibatalkan dapat dikuatkan dengan Akta Penguatan/Akta Penegasan atau dapat juga hanya dengan suatu perbuatan sukarela.
2. Konsep hak milik bersama (*mede-eigendom*) dalam KUHPerdara tercermin dalam Pasal 573 KUHPerdara. Hak milik bersama ini selanjutnya terbagi ke dalam 2 macam hak yaitu hak milik bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*) dan hak milik bersama yang terikat (*onvrije/gebonden mede-eigendom*). Perbedaan keduanya yang paling kental adalah terdapat pada ada atau tidaknya hubungan hukum sebelum hak milik bersama itu terjadi. Apabila sebelumnya terdapat hubungan atau ikatan hukum terlebih dahulu, maka hak bersama yang timbul ialah hak milik bersama yang terikat (*onvrije/gebonden mege-eigendom*). Sedangkan apabila tindak terdapat hubungan atau ikatan hukum terlebih dahulu, maka hak bersama yang timbul ialah hak milik bersama yang bebas. Selain dalam KUHPerdara, konsep hak milik bersama yang berkaitan dengan tanah juga dapat dijumpai dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal ini dapat dilihat dalam Pasal 31 ayat (4) dan ayat (5) beserta penjelasannya,

Pasal 42 ayat (5), dan Pasal 51 ayat (1) beserta penjelasannya pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Walaupun frasa yang digunakan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tidak spesifik hanya sebatas hak milik saja yang dapat dikuasai secara bersama-sama, namun keseluruhan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 yang dapat dimiliki secara bersama-sama. Selain itu, konsep hak milik bersama juga bisa didapati dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang didalamnya dikenal apa yang dinamakan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 72/PDT/2018/PT YYK selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 110/Pdt.G/2017/PN YYK. Dalam pertimbangannya pada putusan tingkat banding, pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim mengacu kepada pertimbangan hukum pada putusan tingkat pertama. Penulis dalam hal ini kurang sepakat dengan pertimbangan Majelis Hakim khususnya pada poin bahasan mengenai pelampauan wewenang Nyonya U selaku dalam pelaksanaan surat kuasa khusus. Jelas dan terang adanya bahwa surat kuasa khusus tertanggal 03 Juli 2009 yang dibuat dihadapan Notaris RMA adalah hanya berkaitan dengan penyelesaian persoalan waris dari orang tua Almarhum ayah dari Tuan F bukan untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris, terlebih hal ini adalah menyangkut pemindahan hak atas suatu benda yang dalam Pasal 1796 KUHPerduta disebutkan bahwa untuk memindahkan suatu benda harus dinyatakan dengan tegas dalam satu surat kuasa khusus. Majelis Hakim juga selanjutnya dapat melihat kepada fakta hukum bahwa memang Almarhum Tuan W sebelumnya memang sudah menyatakan kehendaknya kepada tergugat 2 untuk selanjutnya memiliki secara bersama-sama objek waris berupa tanah SHM Nomor 52/Jetis tersebut karena adanya utang dari Almarhum Tuan W kepada Nyonya W untuk melunasi nominal uang waris yang harus dibayarkan kepada ahli waris lainnya. Yang mana kesepakatan yang diutarakan tersebut dapat dijadikan suatu penegasan sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 1892 KUHPerduta terhadap suatu tindakan yang terancam batal demi hukum. Selain daripada itu, penegasan juga dilihat dari Keputusan Rapat Klien Paket yang dilaksanakan di kantor hukum GU & Associates yang dihadiri oleh Tuan F, Nyonya U, dan Nyonya W yang menegaskan bahwa pemilik dari tanah SHM Nomor 52/Jetis ialah Ahli Waris dari Almarhum Tuan W yakni Tuan F dan Nyonya U dengan Nyonya W adalah pemilik dari tanah SHM Nomor 52/Jetis atau Properti PK 26 dengan porsi bagian yang sama dan seimbang. Penegasan lainnya juga Majelis Hakim dapat melihat kepada kuitansi pelunasan uang yang dibayarkan oleh Nyonya W kepada Almarhum Tuan W atas biaya yang kurang dari pelunasan objek tanah SHM Nomor 52/Jetis tersebut.

### 3.2 Saran

Atas apa yang telah penulis uraikan, saran yang dapat penulis sampaikan berkaitan dengan penulisan penelitian ini ialah:

1. Dalam melakukan pertimbangan hukum Majelis Hakim harus memberikan pendapatnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yang mana dalam hal ini yang berkaitan dengan pemberian kuasa khusus yaitu dalam Pasal 1795, 1797, 1806, dan 1807 KUHPerduta. Selain daripada itu, Majelis Hakim juga harus mendasarkan pertimbangannya dengan ada yang terkandung dalam Pasal 1796 ayat (2) KUHPerduta mengenai kuasa untuk memindahkan suatu hak kebendaan. Fakta-fakta hukum beserta dokumen yang diajukan dalam persidangan juga harus dapat dilihat oleh Majelis Hakim sebagai suatu bukti yang dapat mengarahkan keyakinannya kepada apa yang tercantum

dalam Pasal 1892 KUHPerdara mengenai tindakan penguatan atau pengesahan suatu perbuatan hukum yang dilampaui oleh penerima kuasa dalam pelaksanaan kuasa khusus. Sehingga apabila dalam putusannya Majelis Hakim tetap menyatakan bahwa Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama yang ditandatangani oleh Nyonya W dan Nyonya U dihadapan Tuan H adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat, maka hendaknya Majelis Hakim mengacu pertimbangannya kepada dokumen dan juga fakta hukum dipersidangan yang dapat menjadi dasar penguat atau pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1892 KUHPerdara terhadap tindakan Nyonya W sebagai kuasa dari Almarhum Tuan W dalam hal penandatanganan Akta Pernyataan Kepemilikan Bersama tersebut

2. Notaris yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik juga harus memegang teguh prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta. Karena Notaris berkewajiban untuk menjamin kebenaran dari isi akta yang dibuatnya berdasarkan keterangan yang disampaikan oleh para pihak. Dalam hal ini khususnya terkait jaminan kepastian dari pihak yang menghadap dihadapan Notaris. berdasarkan Pasal 47 UU No. 30 Tahun 2004 para pihak diperkenankan untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris berdasarkan surat kuasa khusus yang nantinya surat kuasa tersebut dilekatkan pada minuta Akta Notaris. Nyonya U dalam hal ini memang dapat menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris sebagai kuasa dari Almarhum Tuan W, akan tetapi Notaris harus betul-betul mengenal pihak tersebut diikuti juga dengan adanya bukti identitas, bukti terhadap kecakapan wewenang penghadap, dan dokumen lainnya. Notaris hendaknya memeriksa dari surat kuasa yang ada apakah ada kalimat dalam surat kuasa tersebut untuk menghadap dan menandatangani Akta dihadapan Notaris. Keterangan yang disampaikan para pihak pun harus dikuatkan kembali dengan bukti dokumen maupun surat yang diajukan dihadapan notaris yang nantinya surat maupun dokumen tersebut akan menjadi dasar dari dibuatnya akta. Jika Notaris tidak cermat terhadap hal tersebut, maka akta yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dapat terancam batal atau dapat dibatalkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. UU No. 02 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang tentang Rumah Susun*. UU No. 20 Tahun 2011. LN No. 108 Tahun 2011.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN No. 59 Tahun 1997.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R Subekti dan R Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2016.

### 2. Buku

Budiono, Herlien. *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018.

Djubaedah, Neng & Yati N Soelistijono. *Hukum Kewarisan Islam*. Cet. 2. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2008.

- Harahap, M Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cet. 3. Bandung: Penerbit Alumni, 2016.
- Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid I: Hak-Hak yang Memberikan Kenikmatan*. Jakarta: Ind-Hill Co.
- Kie, Tan Tong. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris Buku II*. Cet. 2. Jakarta: PT Ichtiar baru Van Hoeve, 2000.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Himpunan Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan Kompilasi Hukum Islam dengan Pengertian dalam Pembahasannya*. Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2011.
- Mulyoto. *Perjanjian (Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai)*. Yogyakarta: Cakrawala Media, 2007.
- Safira, Marta Eri. *Hukum Perdata*. Ponorogo: Nata Karya, 2017.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Cet. 4. Yogyakarta: Liberty, 1981.
- Wirosoemarto, Soenjoto. *Azas-Azas Hukum Perdata*. 1977.

### 3. Artikel/Makalah/Tesis/Disertasi

- Ariyanti, Indah Retno. “Analisis Yuridis Tentang Penerapan Surat Kuasa Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku (Studi Kasus Kewenangan Bertindak Dalam Gugatan Perdata Tuan Suhendro Santosa Terhadap PT Perintis Gria Loka)”. Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2008.
- Derika. Dea. “Fungsi Notaris dalam Pemeriksaan Identitas Penghadap Terhadap Autentisitas Akta Dihubungkan dengan Asas Kehati-Hatian,” *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 18 No. 2. Hlm. 173 – 194.
- Latumenten, Pieter E. “Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep *Volmacht* dan *Lastgeving* Berdasarkan Cita Hukum Pancasila,” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 47 No. 1 (2017). Hlm. 1 – 13.

### 4. Internet

- Diana Kusumasari, “Ciri dan Isi Surat Kuasa” <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl5976/surat-kuasa-khusus>, diakses 22 Agustus 2021.

### 5. Putusan

- Putusan Pengadilan Negerti Yogyakarta, Putusan No. 110/Pdt.G/2017/PN Yyk.
- Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta. Putusan No. 72/PDT/2018/PT YYK.