

## GUGATAN WANPRESTASI DARI PENERIMA KUASA MENJUAL ATAS TANAH

**Ahmad Kamal Arifin Sitanggang**

**Ralang Hartati**

**Tihadanah**

Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa

E-mail Koresponden: ahmadkamalarifin61@gmail.com

### Abstrak

Prinsip hukum perjanjian, yang bersifat inklusif dengan memungkinkan pembuatan perjanjian tanpa harus ditetapkan oleh undang-undang, menciptakan kesempatan bagi individu untuk mengadakan berbagai jenis perjanjian, termasuk perjanjian pemberian kuasa. Atas dasar perjanjian pemberian kuasa, penerima kuasa mengajukan gugatan wanprestasi. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif dengan menggunakan data jenis data sekunder yang diambil dari perundang-undangan, buku, artikel yang berkaitan dengan gugatan wanprestasi atas dasar kuasa jual beli tanah. Hasil penelitian ini yaitu penerima kuasa hanya memiliki kewenangan sebagai perwakilan yang bertindak atas nama dan untuk kepentingan pemberi kuasa. Oleh karena itu, dalam hal tuntutan hukum, seperti gugatan wanprestasi di pengadilan, hanya pemberi kuasa yang memiliki hak untuk mengajukannya. Tindakan hukum yang diambil oleh penerima kuasa mengikat pemberi kuasa dan tidak mengikat penerima kuasa. Dengan demikian, yang berwenang untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lain dalam konteks perjanjian yang dibuat oleh penerima kuasa atas nama pemberi kuasa adalah pemberi kuasa. Tuntutan pembatalan atas perjanjian jual beli tanah dalam kasus 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi tidak dapat didasarkan pada gugatan wanprestasi. Hal ini karena pembeli telah memenuhi kewajibannya kepada penjual sesuai dengan isi akta jual beli. Selain itu, perjanjian jual beli tanah dalam kasus tersebut telah dipenuhi dengan pemenuhan syarat formal, seperti pengalihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang sah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan telah dilakukan balik nama sesuai hukum. Pembatalan perjanjian jual beli tanah hanya dapat dimintakan jika terdapat cacat yuridis dalam syarat perjanjian, seperti adanya paksaan, penipuan, atau kesalahan.

**Kata Kunci:** Gugatan Wanprestasi; Jual Beli; Surat Kuasa.

### Abstract

*The principle of agreement law, which is inclusive in nature by allowing the making of agreements without having to be stipulated by law, creates opportunities for individuals to enter into various types of agreements, including power of attorney agreements. On the basis of the power of attorney agreement, the recipient of the power of attorney filed a default lawsuit. This research uses normative research using secondary data taken from laws, books, articles related to default lawsuits on the basis of power of attorney for land sale and purchase. The result of this research is that the power of attorney recipient only has the authority as a representative who acts on behalf of and for the benefit of the power of attorney grantor. Therefore, in terms of lawsuits, such as default lawsuits in court, only the grantor of the power of attorney has the right to file them. Legal actions taken by the beneficiary of the power of attorney are binding on the grantor and not binding on the beneficiary of the power of attorney. Thus, the one authorized to file a lawsuit against another party in the context of an agreement made by the power of attorney on behalf of the grantor is the grantor. The claim for annulment of the land sale and purchase agreement in case 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi cannot be*

*based on a default lawsuit. This is because the buyer has fulfilled his obligations to the seller in accordance with the contents of the sale and purchase deed. In addition, the land sale and purchase agreement in the case has been fulfilled with the fulfillment of formal requirements, such as the transfer of land rights through a valid sale and purchase deed made by an authorized Land Deed Official and the name has been changed according to the law. Cancellation of the land sale and purchase agreement can only be requested if there is a juridical defect in the terms of the agreement, such as coercion, fraud, or error.*

**Keywords:** *Default Lawsuit; Sale and Purchase; Power of Attorney.*

## I. Latar Belakang

Pasal 1 ayat (1) dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa Negara Indonesia memiliki karakter sebagai sebuah negara kesatuan yang berbentuk Republik. Pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa kedaulatan berada di tangan rakyat dan harus dijalankan sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar. Pasal 1 ayat (3) menetapkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Ketiga ayat ini mengindikasikan bahwa Indonesia merupakan negara kesatuan yang berlandaskan prinsip republik, di mana kedaulatan sepenuhnya berada pada warga negara, dan sistem hukum yang berlaku (hukum negara) merupakan dasar yang mengatur kehidupan masyarakat, bukan didasarkan semata pada kekuasaan pemerintah.

Dalam sebuah negara hukum, semua aspek kehidupan sosial harus berdasarkan hukum. Berbagai pakar hukum memberikan berbagai definisi tentang hukum, yang bervariasi dalam konteks dan bentuknya serta ruang lingkungannya yang luas. Hukum memiliki banyak dimensi dan cakupan yang begitu luas sehingga sulit untuk merumuskannya dalam satu definisi yang memuaskan. Hukum tidak hanya terbatas pada peraturan-peraturan tertulis, melainkan mencakup aspek yang lebih luas dari undang-undang. Undang-undang dan regulasi hanyalah satu bagian dari hukum yang tertulis, sementara ada juga hukum yang bersifat tidak tertulis.

Utrecht<sup>1</sup>, mengemukakan bahwa hukum dapat diartikan sebagai kumpulan peraturan dan aturan (baik dalam bentuk perintah maupun larangan) yang mengatur tata tertib kehidupan masyarakat, dan oleh karena itu, hukum harus dihormati dan ditaati oleh seluruh warga masyarakat. Sudikno Mertokusumo<sup>2</sup> menyebutkan Hukum pada dasarnya

---

<sup>1</sup> CST.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Jakarta, 1992, hlm. 11.

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2008, hlm. 40.

merujuk kepada serangkaian peraturan yang mengatur perilaku dan interaksi dalam masyarakat. Ini mencakup aturan-aturan yang mengatur tata tertib dan norma-norma perilaku yang diterima dalam kehidupan sosial. Hukum memiliki kekuatan untuk memberlakukan aturan-aturan ini melalui penggunaan sanksi atau hukuman bagi mereka yang melanggar ketentuan-ketentuan tersebut. Dengan kata lain, hukum mencakup segala peraturan yang mengatur tingkah laku dalam masyarakat dan memberikan dasar bagi penegakan aturan melalui sanksi yang diberlakukan kepada pelanggar.

Subekti<sup>3</sup> mengatakan Hukum memiliki tujuan mendasar untuk mengabdikan pada cita-cita negara, yang pada dasarnya adalah menciptakan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Fungsi utama hukum adalah mengatur dan menjaga agar terdapat ketertiban dalam kehidupan bersama. Dalam masyarakat, terdapat berbagai kepentingan yang bisa berjalan sejalan atau bertentangan satu sama lain. Oleh karena itu, salah satu tujuan hukum adalah memberikan perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan ini.

Keentingan dalam masyarakat dapat dibedakan menjadi publik dan privat. Hukum publik mengatur kepentingan umum yang melibatkan hubungan antara negara dan warganya, dengan pelaksanaan aturannya menjadi tanggung jawab negara. Di sisi lain, hukum privat, juga dikenal sebagai hukum perdata, mengatur kepentingan individu satu dengan individu lainnya. Dalam konteks hukum perdata, pelaksanaannya sepenuhnya bergantung pada para pihak yang terlibat.

Salah satu subbidang hukum perdata adalah perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum dalam ranah harta kekayaan, di mana satu pihak memiliki hak dan pihak lainnya memiliki kewajiban. Jika kewajiban dalam perikatan tidak dipenuhi dengan sukarela, upaya paksa dapat dilakukan dengan melibatkan pengadilan untuk menyelesaikan sengketa ini.<sup>4</sup> Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan bahwa perikatan dapat berasal dari perjanjian maupun undang-undang. Namun, yang menjadi sumber utama dari perikatan adalah perjanjian. Dalam konteks perjanjian, prinsip kebebasan berkontrak diakui, yang memungkinkan pihak-pihak untuk membuat perjanjian tanpa harus mengikuti ketentuan yang telah diatur oleh undang-undang. Prinsip ini memberikan keleluasaan kepada individu untuk memutuskan apakah mereka ingin membuat perjanjian atau tidak, dengan siapa mereka ingin

---

<sup>3</sup> CST. Kansil, *Op.Cit.*, hlm. 14.

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung:: Alumi, 1999, hlm. 12.

membuatnya, asalkan perjanjian tersebut tidak melanggar undang-undang, tata tertib umum, atau norma-norma moral. Prinsip kebebasan berkontrak memiliki dampak yang signifikan, yaitu berlakunya asas hukum "*pacta sunt servanda*", yang berarti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang terlibat. Dengan kata lain, perjanjian yang sah harus ditaati dan dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya.<sup>5</sup>

Dalam kehidupan sosial yang kompleks, seringkali orang tidak memiliki waktu atau kemampuan fisik, sosial, atau ekonomi untuk menyelesaikan urusan mereka sendiri. Oleh karena itu, mereka membutuhkan bantuan orang lain untuk melakukan tugas-tugas ini. Konsep hukum perjanjian, dengan prinsip terbuka yang memperbolehkan pembuatan perjanjian meskipun belum diatur oleh undang-undang, memberikan ruang bagi orang-orang untuk membuat perjanjian, termasuk perjanjian pemberian kuasa.

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 hingga Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Lembaga pemberian kuasa sangat penting dalam masyarakat modern, memungkinkan orang yang tidak dapat secara langsung mengurus hak dan kewajibannya dalam urusan hukum karena berbagai keterbatasan, seperti keterbatasan waktu, jarak, kondisi fisik, atau situasi sosial ekonomi. Melalui perjanjian pemberian kuasa, individu dapat memberikan wewenang kepada orang lain untuk bertindak atas nama mereka, membantu mereka menyelesaikan urusan hukum, dan melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan dalam kehidupan sehari-hari.<sup>6</sup> Pasal 1792 KUHPerdata menjelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian di mana seseorang memberikan wewenang kepada pihak lain yang menerima kuasa tersebut untuk melakukan tindakan atas nama dan untuk kepentingan dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa ini berfungsi sebagai representasi dalam menjalankan urusan.

Proses menyelenggarakan suatu urusan melalui pemberian kuasa melibatkan pelaksanaan perbuatan hukum, yang berarti tindakan yang memiliki dampak hukum tertentu. Si penerima kuasa melaksanakan tindakan hukum ini atas nama pemberi kuasa dan untuk kepentingan pemberi kuasa. Ini berarti bahwa segala hak dan kewajiban yang timbul akibat tindakan yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tanggung jawab pemberi kuasa dan tidak mengikat penerima kuasa itu sendiri. Dengan kata lain, penerima

---

<sup>5</sup> Agus Yudho Hermoko, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2014, hlm.123.

<sup>6</sup> Pieter E. Latumenten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "*Volmacht Dan Lastgeving*" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47, No.1, 2017, hlm.32.

kuasa bertindak sebagai perwakilan pemberi kuasa dalam urusan tersebut.<sup>7</sup>

Dalam perkara No. 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi, H. Rohmat selaku penerima kuasa jual dari anaknya untuk menjual sebidang tanah dengan dasar pemberian kuasa tertulis dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Dalam perjalanan waktu di masa proses perjanjian jual beli bidang tanah belum tuntas akta pemberian kuasa itu dicabut oleh pemberi kuasa dan pemilik melanjutkan transaksi jual beli bidang tanah dengan pembeli melalui akta jual beli sampai dengan proses balik nama sertifikat atas nama pembeli. Namun H. Rohmat selaku penerima kuasa tidak mengakui perjanjian jual beli tersebut dan mengakui bidang tanah yang dijual dan dialihkan adalah tanah miliknya.

Atas keberatannya, H. Rohmat selaku penggugat mengajukan tuntutan hak pada pembeli. Tuntutan hak diajukan dengan mendasarkan pada hubungan hukum perjanjian dan mengajukan gugatan wanprestasi. H. Rohmat menggugat pihak pembeli dengan gugatan wanprestasi dan petitum meminta pembatalan perjanjian jual beli. Atas perkara dimaksud pada tingkat Pengadilan Negeri majelis hakim menolak gugatan penggugat. H. Rohmat tidak menerima keputusan Pengadilan Negeri Bekasi dan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Bandung, dan Pengadilan Tinggi memutuskan untuk mengadili sendiri dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi dan memberikan amar yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaring*). Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu apakah penerima kuasa jual mempunyai kewenangan untuk melakukan tuntutan hukum berupa gugatan wanprestasi di pengadilan? Dan apakah perjanjian jual beli atas tanah dalam perkara 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi dapat dimintakan pembatalan atas dasar gugatan wanprestasi?.

## II. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian doktrinal. Penelitian doktrinal dinamakan juga dengan penelitian yuridis normative. Menurut Peter Mahmud Marzuki<sup>8</sup>, penelitian hukum sebagai penelitian yuridis normatif dapat dilakukan dengan berbagai pendekatan. Salah satunya adalah pendekatan perundang-undangan. Soerjono Soekanto,<sup>9</sup> juga

---

<sup>7</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung:: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 141.

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2007, hlm.133.

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta:

menentukan beberapa bentuk penelitian yuridis normatif yaitu: (a) Penelitian asas-asas hukum; (b) Penelitian sistematik hukum; (c) Penelitian taraf sinkronisasi; (d) Perbandingan hukum; (e) Sejarah hukum. Lebih lanjut Soerjono Soekanto mengatakan penelitian sistematika hukum ditujukan untuk memahami dan mengidentifikasi prinsip-prinsip dasar dalam suatu peraturan perundang-undangan tertentu, yang merupakan bagian dari hukum tertulis. Dalam konteks ini, penelitian sistematika hukum bertujuan untuk mengidentifikasi konsep dasar yang berkaitan dengan kewenangan kuasa menjual untuk mengajukan suatu gugatan di pengadilan. Dengan memahami prinsip-prinsip tersebut, para peneliti dapat mengevaluasi dan menginterpretasi bagaimana hukum tertulis diterapkan dalam situasi konkret, seperti dalam hal kewenangan kuasa menjual untuk mengajukan gugatan di pengadilan.

### III. Hasil dan Pembahasan

#### 1. Kewenangan Penerima Kuasa Melakukan Tuntutan Hukum Berupa Gugatan Wanprestasi di Pengadilan

Anda benar, perjanjian kuasa, sesuai dengan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di Indonesia, adalah sebuah kesepakatan di mana satu pihak memberikan kewenangan dan legalitas kepada pihak lain yang bersedia menerima untuk melaksanakan suatu kepentingan atas nama pemberi kuasa. Perjanjian kuasa ini memberi wewenang pada penerima kuasa untuk bertindak atas nama dan untuk kepentingan dari pemberi kuasa, menjadikannya sebagai perwakilan pemberi kuasa dalam urusan tersebut. Semua ini didasarkan pada suatu perjanjian yang sah antara kedua belah pihak.

Menurut M. Yahya Harahap,<sup>10</sup> penjelasan mengenai pemberian kuasa dan hubungan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa sangat tepat. Melalui perjanjian kuasa, pemberi kuasa memberikan wewenang pada penerima kuasa untuk bertindak sebagai perwakilannya dalam mengurus kepentingan tertentu. Kewenangan yang diberikan harus sesuai dan selaras dengan apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian pemberian kuasa.

---

Rajawali Pers, 2008, hlm. 14.

<sup>10</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika 2008, hlm. 2.

Ketika penerima kuasa menjalankan tugasnya atas nama pemberi kuasa, segala tindakan yang diambil oleh penerima kuasa mengikat pemberi kuasa. Oleh karena itu, pemberi kuasa bertanggung jawab penuh atas tindakan penerima kuasa, karena penerima kuasa telah diberi kewenangan untuk menjalankan urusan tersebut atas nama pemberi kuasa. Ini menggambarkan pentingnya hubungan kepercayaan dan kewenangan yang dibagikan dalam perjanjian kuasa antara kedua belah pihak.. Lebih lanjut Yahya Harahap<sup>11</sup> menyatakan Pengaturan mengenai pemberian kuasa dalam hukum tidak bersifat memaksa atau *imperative*. Pasal-pasal yang berkaitan dengan pemberian kuasa cenderung bersifat fleksibel dan dapat disesuaikan sesuai dengan keinginan pihak-pihak yang terlibat. Jika para pihak sepakat, aturan-aturan yang ditetapkan dalam hukum dapat diubah atau disesuaikan sesuai dengan kesepakatan mereka. Sebagai contoh, mereka dapat sepakat bahwa pemberian kuasa dapat dicabut tanpa memerlukan persetujuan pihak lain.

Fleksibilitas ini mungkin terjadi karena hukum perjanjian bersifat mengatur (*aanvulend recht*), yang berarti hukum memberikan kerangka kerja yang bisa diubah-ubah oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Ini memungkinkan adanya variasi dan kesepakatan yang lebih khusus dalam perjanjian pemberian kuasa.

Kesepakatan pemberian kuasa dapat mencakup aspek-aspek umum atau spesifik, tergantung pada keinginan para pihak. Dalam konteks pemberian kuasa umum, Pasal 1795 dari *Burgerlijke Wetboek* (Kitab Undang-Undang Sipil Belanda) memberikan dasar hukum di mana pemberi kuasa memberikan wewenang secara umum kepada penerima kuasa untuk mengurus berbagai keperluan mereka sebagai perwakilan.

Menurut M. Yahya Harahap<sup>12</sup> Secara hukum, pemberian kuasa dalam bentuk umum merupakan penyerahan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mengurus urusan atau menjadi manajer untuk mengatur dan melaksanakan keperluan dari pemberi kuasa. Dalam konteks ini, penerima kuasa bertindak sebagai perwakilan pemberi kuasa dan memiliki wewenang yang luas untuk melaksanakan tugas-tugas yang telah diberikan oleh pemberi kuasa. Dengan kata lain, pemberi kuasa memberi kewenangan secara umum kepada penerima kuasa untuk mengambil keputusan dan bertindak atas nama mereka dalam berbagai keperluan, sesuai dengan batasan-batasan

---

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

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm 6

yang ditetapkan dalam perjanjian pemberian kuasa.. Menurut Subekti<sup>13</sup> dalam perjanjian pemberian kuasa, kewenangan yang umumnya diberikan hanya mencakup tindakan-tindakan yang bersifat administratif atau mengurus semata, seperti membayar tagihan, mengurus urusan perbankan, atau menghadiri pertemuan. Untuk tindakan yang bersifat substansial, seperti pemindahan hak kebendaan, pemberian jaminan atas suatu benda, kesepakatan damai, atau tindakan lain yang memiliki dampak hukum yang signifikan, hanya pemilik atau pihak yang berwenang yang dapat melakukannya.

Dalam konteks ini, jika pemberi kuasa ingin memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk tindakan-tindakan yang bersifat substansial atau memiliki dampak hukum yang besar, pemberian kuasa harus dilakukan dengan perkataan yang sangat spesifik dan jelas. Pemberi kuasa harus secara eksplisit menyebutkan tindakan-tindakan tersebut dalam perjanjian pemberian kuasa agar sah dan mengikat secara hukum. Dengan demikian, pemberi kuasa harus berhati-hati dan teliti dalam merumuskan ketentuan-ketentuan pemberian kuasa untuk memastikan bahwa wewenang yang diberikan sesuai dengan niat dan keinginan mereka.

Untuk menjalankan tindakan tertentu, diperlukan perjanjian pemberian kuasa yang merinci dengan jelas tindakan yang harus dijalankan. Pemberian kuasa yang bersifat umum hanya memberi wewenang untuk mengurus urusan secara umum. Penerima kuasa tidak diizinkan melakukan tindakan yang melebihi kewenangan yang telah diberikan. Pemberian kuasa untuk menyelesaikan suatu kepentingan dengan cara berdamai tidak dimaksudkan untuk memberikan kewenangan dalam menyelesaikan sengketa melalui arbitrase.

Subekti<sup>14</sup> menentukan Jika pemberi kuasa memberikan wewenang untuk membuat suatu perjanjian, pihak yang sebenarnya terlibat dalam perjanjian yang dibuat oleh penerima kuasa adalah pemberi kuasa. Kewenangan penerima kuasa terbatas pada pembuatan perjanjian itu sendiri, dan tidak termasuk hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian. Membuat perjanjian berarti mewakili pemberi kuasa dalam kesepakatan hak dan kewajiban, sebagaimana yang diberikan oleh pemberi kuasa.

---

<sup>13</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung:: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 144.

<sup>14</sup> *Ibid*



Dalam perjanjian yang dibuat, penerima kuasa harus mencantumkan bahwa ia bertindak atas nama dan untuk pemberi kuasa berdasarkan surat kuasa tertentu. Tanpa penyebutan statusnya sebagai penerima kuasa, ia akan dianggap bertindak untuk dirinya sendiri, dan yang terikat dalam perjanjian adalah dirinya sendiri.

Pemberian kuasa yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah, terutama yang bersifat khusus, memerlukan penjelasan kata-kata khusus yang memberikan wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah yang dimiliki oleh pemberi kuasa. Pengalihan hak atas tanah adalah tindakan hukum yang hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya sendiri. Untuk memberikan kuasa kepada pihak lain untuk mengalihkan hak atas tanah, diperlukan kuasa yang khusus.

Jika penerima kuasa melakukan tindakan yang melampaui kewenangannya, konsekuensinya hanya akan mengikat penerima kuasa itu sendiri. Pemberi kuasa memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atau bahkan membatalkan perjanjian yang dibuat oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga. Namun, jika pemberi kuasa memberikan persetujuan atas tindakan yang melampaui kewenangannya, maka pemberi kuasa akan terikat. Pemberi kuasa dapat mengajukan tuntutan langsung terhadap pihak ketiga dengan siapa penerima kuasa bertindak sebagai penerima kuasa, dan menuntut pemenuhan perjanjian, sebagaimana diatur oleh Pasal 1799 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dalam perjanjian yang dibuat oleh pemberi kuasa dengan pihak ketiga, pemberi kuasa yang memperoleh hak dan kewajiban, dan menjadi pihak dalam perjanjian yang dibuat oleh penerima kuasa. Oleh karena itu, sebagai pemberi kuasa, pihak tersebut dapat langsung melakukan tuntutan terhadap pihak lawan. Tuntutan tidak secara otomatis dikenakan pada penerima kuasa, kecuali ada wewenang yang diberikan untuk itu. Namun, untuk mewakili pemberi kuasa di pengadilan, kuasa tertulis diperlukan, dan biasanya hanya diberikan oleh advokat, kecuali dengan kuasa insidentil sesuai dengan Pasal 123 HIR.

Pada perkara No. 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi, penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dengan dasar adanya pelanggaran atas akta No. 67 tertanggal 30 Januari 2017 yang dibuat oleh penggugat selaku pemegang kuasa menjual dan pihak lainnya adalah tergugat. Dengan memperhatikan para pihak atau komparasi yang dituangkan pada akta No. 67 dengan jelas dan tegas telah menentukan bahwa pihak pertama selaku

pemilik hak atas tanah diwakili oleh kuasanya dengan dasar kuasa menjual. Kedudukan kuasa menjual bukanlah selaku pemilik, tetapi dalam kapasitas mewakili pemilik dalam membuat perjanjian atau kesepakatan jual beli dengan pihak pembeli. Disebutkan bahwa pihak pertama (yang dalam perkara No. 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi mengambil status penggugat) secara jelas dan terang mempunyai kedudukan selaku wakil atau kuasa untuk dan atas nama Ronald Regen. Dimana tindakan mewakili untuk bertindak dengan dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 6 tanggal 15 Nov. 2011 yang dibuat di hadapan Eti Susilawati Notaris di Kabupaten Bekasi.

Begitu juga dalam akta No. 69 pada halaman 1 menyatakan para pihak adalah: Tuan Haji Rohmat lahir di Bekasi pada tanggal 01 Feb 1950, bertempat tinggal di Kab. Bekasi Kampung Tenjo laut RT 001. RW 001 Kec. Sukakarya; menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan akta Kuasa Menjual No. 6 tertanggal 15 Nopember 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Eti Susilawati di Bekasi. Dengan demikian bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili, Tuan Ronald Regen, Lahir di Bekasi pada tanggal 15 Juni 1988, Bertempat tinggal di kabupaten Bekasi kampung Tenjo laut, RT 001, RW 001 Kec. Sukakarya, untuk selanjutnya dalam akta ini disebut sebagai pihak pertama.

Kemudian akta No. 6 tahun 2011 tersebut telah dicabut oleh Ronald Regen selaku pemberi kuasa dengan surat pernyataan bermeterai pada tanggal 8 Feb 2017. Dengan dicabutnya akta kuasa jual maka sejatinya Penggugat tidak lagi punya kewenangan untuk mewakili Ronald Regen dalam bertransaksi pengalihan hak atas tanah milik Ronald Regen kepada tergugat.

Oleh karena itu, penggugat tidak memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan ini karena tidak ada kepentingan hukum yang mendasarinya. Terlebih lagi, hak atas tanah yang dia klaim sebagai miliknya telah jelas disebutkan dalam sertifikat No. 298 atas nama Ronald Regen, sehingga tidak ada dasar atau hubungan hukum antara penggugat dan kepemilikan tanah tersebut. Dengan demikian, klaim yang diajukan tidak memiliki dasar yang sah. Secara yuridis, penggugat tidak memiliki hak atas tanah yang dimaksud.

Perjanjian yang dijadikan dasar gugatan melibatkan tergugat dan Ronald Regen, bukan penggugat. Karena tidak ada perjanjian yang pernah dibuat atau disepakati antara penggugat dan tergugat, tidak pernah ada hubungan hukum, hak, atau kewajiban

berdasarkan perjanjian di antara mereka. Oleh karena itu, tergugat tidak dapat dianggap melanggar perjanjian yang tidak pernah ada. Penggugat hanya bertindak sebagai penerima kuasa atas nama Ronald Regen. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat oleh penggugat sebagai kuasa hanya mengikat Ronald Regen, yang diwakilinya, dan tidak mengikat penggugat secara pribadi.

Meskipun dalam beberapa kasus perwakilan di bidang perdata dapat diizinkan, namun perwakilan semacam itu hanya dapat dilakukan oleh advokat dengan dasar surat kuasa khusus. H. Rohmat tidak memiliki profesi sebagai advokat dan tidak memiliki hak untuk menerima kuasa khusus untuk bertindak di pengadilan dalam kasus perdata. Oleh karena itu, penggugat tidak memiliki kedudukan hukum atau legal standing untuk mengajukan gugatan ini.

## **2. Perbuatan Hukum Pemberi Kuasa atas Perbuatan yang Telah Dikuasakan**

Pemberian kuasa adalah tindakan yang melibatkan pemberian wewenang kepada individu lain untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Menurut Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pemberian kuasa didefinisikan sebagai "perjanjian di mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan."

Pemberian kuasa merupakan bentuk dari perwakilan, di mana individu yang melakukan tindakan adalah perwakilan dari individu lain yang meminta agar tindakan tersebut dilakukan dalam konteks hukum. Perwakilan untuk melaksanakan urusan orang lain dapat berdasarkan perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, atau berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah perjanjian di mana seseorang memberikan kewenangan (*macht*) kepada individu lain yang menerimanya, dengan tujuan untuk bertindak atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Tindakan memberikan dan menerima kuasa dapat dilakukan dengan berbagai cara, termasuk melalui akta otentik (dokumen resmi yang disahkan oleh pejabat berwenang), pembuatan akta di bawah tangan (surat resmi yang tidak disaksikan), atau bahkan melalui perjanjian lisan.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Liliana Tedjosaputro, "Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", *Jurnal Spectrum Hukum*, Vol. 13 No. 2, 2016, hlm 28.

Secara umum, pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu perbuatan hukum sepihak atau perbuatan hukum dua pihak. Dari sudut pandang penerimaan kuasa, pemberian kuasa dapat dilakukan secara diam-diam, yang mengacu pada pelaksanaan urusan. Penyelenggaraan urusan dan tindakan atas nama dimaksudkan untuk menciptakan konsekuensi hukum tertentu. Frasa "untuk atas namanya" mengindikasikan bahwa satu pihak meminta orang lain untuk bertindak atas namanya dalam melakukan tindakan tertentu. Penerima kuasa berada dalam kapasitas mewakili dan bertindak atas nama pemberi kuasa. Tindakan yang diambil oleh penerima kuasa akan mengikat pemberi kuasa.

Pasal 1800 KUHPerdara mengatur bahwa penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya selama kuasa tersebut belum dicabut. Penerima kuasa bertanggung jawab atas semua biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat kelalaian dalam melaksanakan kuasa tersebut. Kewajiban utama penerima kuasa adalah melaksanakan kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa selama kuasa tersebut berlaku, kecuali hal-hal yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara dan seterusnya.

Pemberian kuasa sesuai dengan Pasal 1792 KUHPerdara adalah perjanjian di mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu, unsur-unsur yang harus ada dalam pemberian kuasa melibatkan persetujuan yang mencakup pemberian kekuasaan kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu atas nama pemberi kuasa. Karena pemberi kuasa adalah pemilik hak mutlak atas kuasa tersebut, ia memiliki hak mutlak untuk mencabut dan mengakhiri kuasa yang diberikan, serta dapat melakukan tindakan hukum untuk dirinya sendiri. Pemberi kuasa juga terikat oleh akibat hukum dari perbuatan penerima kuasa sesuai dengan Pasal 1807-1812 KUHPerdara.

Pasal 1813 KUHPerdara menentukan berbagai cara di mana pemberian kuasa dapat berakhir, termasuk dengan penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, pemberitahuan menghentikan kuasa, meninggalnya pihak terlibat, pengampunan, pailit, atau perkawinan pihak yang memberikan atau menerima kuasa. Penarikan kembali kuasa merupakan kewenangan penuh dari pemberi kuasa, dan jika kuasa dicabut, pemberi kuasa dapat melakukan perbuatan hukum untuk dirinya sendiri. Dalam hal ini, penting untuk memberitahukan pencabutan kuasa kepada pihak ketiga yang telah

---

berperjanjian dengan penerima kuasa. Surat kuasa dianggap sebagai perjanjian hukum sepihak, dan meskipun bisa berbentuk perjanjian dua pihak, pemberi kuasa tetap dapat mengakhiri kuasa secara sepihak sesuai dengan undang-undang.<sup>16</sup>

Dalam Perkara No. 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi, dimana Ronald Regen telah mencabut kuasa yang diberikannya kepada H. Rohmat untuk mengalihkan hak miliknya atas bidang tanah tertentu melalui jual beli dan juga dengan telah memberitahukan pada pihak ketiga dengan siapa hubungan hukum itu dilakukan. Dengan pencabutan kuasa tersebut maka berakhir dan sudah terhenti pemberian kuasa oleh Ronald Regen kepada H. Rohmat. Dengan sendirinya karena hukum H. Rohmat tidak lagi berkedudukan selaku penerima kuasa. Artinya perbuatan pengalihan hak atas tanah dari Ronald Regen pada pihak pembeli melalui Akta Jual Beli atas tanah yang telah dibuat dihadapan PPAT adalah perbuatan hukum yang sah. Karena Ronald Regen adalah selaku pemilik dan mempunyai kewenangan penuh untuk mengalihkan hak atas tanahnya.

### **3. Gugatan Pembatalan Akta dalam Perkara Nomor 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi**

Pasal 1340 KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang berjanji di dalamnya. Dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat, salah satu tuntutan yang diajukan adalah untuk menyatakan batal demi hukum kesepakatan bersama Nomor 67, tanggal 30 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Notaris Wiwik Rowiyah. Penggugat hanya memiliki kewenangan sebagai kuasa menjual atas tanah milik Ronald Regen. Oleh karena itu, wewenang dari penerima kuasa terbatas pada pencarian pembeli dan melakukan transaksi jual beli atas harga dan syarat yang ditentukan oleh pemberi kuasa, yaitu Ronald Regen.

Dalam transaksi yang dimediasi oleh penggugat, pihak yang terikat adalah Ronald Regen dengan tergugat, bukan penggugat dan tergugat. Kuasa yang dimiliki oleh penggugat hanya mencakup kewenangan untuk menjual, yang tidak mencakup wewenang untuk meminta pembatalan akta Nomor 67. Hak untuk meminta atau menuntut pembatalan akta dalam pengadilan dimiliki oleh pihak yang memiliki kepentingan langsung atau oleh advokat yang diberi kuasa khusus untuk mewakili pihak yang berkepentingan di depan pengadilan. Oleh karena itu, penggugat tidak

---

<sup>16</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung:: Alumni, 1986, hlm. 3.

memiliki wewenang untuk meminta pembatalan akta Nomor 67 dalam gugatan ini.

Lagi pula menurut hukum untuk dapat dinyatakan suatu perjanjian batal demi hukum sebagaimana disampaikan oleh Riduan Syahrani<sup>17</sup> Pasal 1320 KUHPerdara menetapkan persyaratan objektif untuk pembentukan perjanjian, terutama dalam ayat (3) dan (4). Ayat (3) mengharuskan adanya objek dalam perjanjian, sementara ayat (4) menuntut bahwa apa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam konteks akta Nomor 67 tanggal 30 Januari 2017 yang dibuat di hadapan notaris, objek perjanjian tersebut adalah peralihan hak atas tanah. Objek ini memenuhi persyaratan objektif karena merupakan hak milik Ronald Regen sebagai pihak yang terlibat dalam transaksi. Selain itu, transaksi peralihan hak atas tanah bukanlah perbuatan yang dilarang oleh hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Oleh karena itu, dari segi objektif, perjanjian yang dibuat dalam akta tersebut sah.

Namun, terkait dengan pembatalan akta jual beli atas tanah yang telah dilakukan dan telah dilakukan balik nama, ini tidak dapat diminta berdasarkan gugatan wanprestasi. Pembatalan akta yang telah sah dibuat dan telah mengalami perubahan kepemilikan tidak dapat diminta berdasarkan alasan wanprestasi, kecuali jika terdapat alasan yang memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya. Pemberi kuasa memiliki kewenangan penuh untuk memberikan dan menarik kuasa, dan pembatalan akta harus didasarkan pada alasan-alasan hukum yang sah dan relevan.

Dalam perkara yang diregistrasi di PN Bekasi dengan No. 734/Pdt.G/2017, kedudukan penggugat yang menyatakan dirinya selaku pemilik dua bidang tanah adalah keliru besar. Dalam pernyataannya justru telah menerangkan dengan jelas bahwa bidang tanah yang diakuinya sebagai miliknya, namun pembuktian yang dikemukakan adalah atas nama orang lain yaitu:

1. Sertifikat hak milik atas tanah Nomor 298/Sukakarya dengan surat ukur No. 007/Sukakarya/1998 tanggal 4 November 1998 seluas 33.372M2 atas nama Ronald Regen.
2. Tanah dengan sertifikat hak Milik No. 299/Sukakarya berdasarkan surat ukur Nomor 78/Sukakarya/1998 tanggal 4 Nopember 1998 seluas 35.705 atas nama

---

<sup>17</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2001, hlm. 205.

Mumun Farida Binti H. Rohmat

Dari penjelasan yang diberikan, tampaknya pihak penggugat tidak memiliki bukti hak yang sah dan jelas atas nama mereka terkait dengan kedua bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, secara hukum, penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengklaim bahwa kedua bidang tanah tersebut adalah miliknya. Tanpa bukti hak yang sah, tidak mungkin untuk mengajukan permintaan pembatalan atas kepemilikan tanah tersebut. Dalam hal ini, pihak penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan pembatalan.

#### **IV. Kesimpulan**

Penerima kuasa hanya berwenang sebagai perwakilan yang bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu, tuntutan hukum, seperti gugatan wanprestasi di pengadilan, tidak dapat diajukan oleh penerima kuasa. Tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa mengikat pemberi kuasa dan tidak mengikat penerima kuasa. Dengan demikian, pihak yang memiliki kewenangan untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lawan dalam konteks perjanjian yang dibuat oleh penerima kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa adalah pemberi kuasa. Tuntutan pembatalan atas perjanjian jual beli tanah dalam kasus 734/Pdt.G/2017/PN. Bekasi tidak dapat didasarkan pada gugatan wanprestasi. Hal ini karena pembeli telah memenuhi kewajibannya kepada penjual sesuai dengan isi akta jual beli. Selain itu, perjanjian jual beli tanah dalam kasus tersebut telah dipenuhi dengan pemenuhan syarat formal, seperti pengalihan hak atas tanah melalui akta jual beli yang sah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan telah dilakukan balik nama sesuai hukum. Pembatalan perjanjian jual beli tanah hanya dapat dimintakan jika terdapat cacat yuridis dalam syarat perjanjian, seperti adanya paksaan, penipuan, atau kesalahan. Juga jika syarat formal yang diwajibkan oleh undang-undang tidak terpenuhi, seperti pihak pembeli yang bukan warga negara Indonesia atau adanya cacat yuridis dalam akta jual beli itu sendiri.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Agus Yudho Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2014.
- CST.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Jakarta, 1992.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1999.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika 2008.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2007.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, 2001.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2008.

### Artikel dalam Jurnal

- Liliana Tedjosaputro, "Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan", *Jurnal Spectrum Hukum*, Vol. 13 No. 2, 2016.
- Pieter E. Latumenten, "Reposisi Pemberian Kuasa Dalam Konsep "Volmacht Dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47, No.1, 2017.