

## BAB II

# TINJAUAN PUSTAKA TERHADAP SURAT KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH

### A. Perjanjian Jual Beli Tanah

#### 1. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>1</sup>Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>2</sup>

Para Sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji

---

<sup>1</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesai Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hml. 458.

<sup>2</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rincka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 363

kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUHPerdara secara langsung tidak berlaku terhadapnya, juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan ini tidak ada unsur persetujuan.<sup>3</sup>

Menurut R Subekti Perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”<sup>4</sup>

Menurut Salim HS :<sup>5</sup>

“Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.”

Dari pengertian-pengertian di atas dapat dilihat beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam kontrak, yaitu :

a. Adanya hubungan hukum

Hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yaitu timbulnya hak dan kewajiban.

b. Adanya subjek hukum

---

<sup>3</sup>Mariam Daris, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumni, Bandung, 2005, hlm 89

<sup>4</sup>R, Subekti, *Op Cit* Hlm 1

<sup>5</sup>Salim MS, *Hukum Kontrak, Teori & Tekriik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta , 2008. hlm. 27

Subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUHPerdara, Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Perdata mengkualifikasikan subjek hukum terdiri dari dua bagian yaitu manusia dan badan hukum. Sehingga yang membentuk perjanjian menurut Hukum Perdata bukan hanya manusia secara individual ataupun kolektif, tetapi juga badan hukum atau rehtperson, misalnya Yayasan, Koperasi dan Perseroan Terbatas.

c. Adanya prestasi

Prestasi menurut Pasal 1234 KUHPerdara terdiri atas untuk memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

d. Di bidang harta kekayaan.

Pada umumnya kesepakatan yang telah dicapai antara dua atau lebih pelaku bisnis dituangkan dalam suatu bentuk tertulis dan kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Dokumen tersebut disebut sebagai “Kontrak Bisnis” atau “Kontrak Dagang”

Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perikatan dapat pula lahir dari sumber sumber lain yang tercakup dengan nama Undang-Undang, Jadi ada perikatan yang lahir dari “Perjanjian” dan ada perikatan yang lahir dari “Undang-Undang”. Perikatan yang lahir dari Undang-Undang dapat dibagi lagi ke dalam perikatan yang lahir karena

Undang-Undang saja dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena suatu perbuatan orang. Sementara itu, perikatan yang lahir dari Undang-Undang karena suatu perbuatan orang dapat lagi dibagi kedalam suatu perikatan yang lahir dari suatu perbuatan yang diperoleh dan yang lahir dari suatu perbuatan yang berlawanan dengan hukum.

## **2. Syarat Sah Perjanjian**

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengemukakan empat syarat, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Adanya suatu hal tertentu
- d. Adanya sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama disebut syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perjanjian. Keempat syarat tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.<sup>6</sup> Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas

---

<sup>6</sup>*Ibid*, hlm 33

atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita, misalnya seorang penumpang yang naik angkutan umum, dengan membayar ongkos angkutan kepada kondektur kemudian pihak kondektur menerima uang tersebut dan berkewajiban mengantar penumpang sampai ke tempat tujuannya dengan aman. Dalam hal ini telah terjadi perjanjian walaupun tidak dinyatakan secara tegas. Persetujuan tersebut harus bebas tidak ada paksaan, kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk terjadinya perjanjian yang sah. Dianggap perjanjian tersebut tidak sah apabila terjadi karena paksaan, kekhilafan atau penipuan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan jika di dalam perjanjian terdapat kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka berarti di dalam perjanjian itu terjadi cacat kehendak dan karena itu perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak artinya “bahwa salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian. Seseorang dikatakan telah membuat kontrak secara khilaf manakala dia ketika membuat kontrak tersebut dipengaruhi oleh pandangan atau kesan yang ternyata tidak benar.”<sup>7</sup>

b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Menurut Pasal 1329 KUHPerdara kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Dimana perbuatan hukum ialah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm 36

c. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUHPerdara, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian. Pasal 1333 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung.

d. Adanya sebab yang halal

Di dalam Undang-Undang tidak disebutkan pengertian mengenai sebab (*orzaak, causa*). Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dari uraian di atas, apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka salah satu pihak dapat meminta supaya perjanjian itu dibatalkan, namun apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Sementara itu apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Keempat syarat tersebut haruslah dipenuhi oleh para pihak dan apabila syarat-syarat sahnya perjanjian

tersebut telah terpenuhi, maka menurut Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum sama dengan kekuatan suatu undang-undang.

### **3. Jenis-Jenis Perjanjian**

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :<sup>8</sup>

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli.

b. Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah.

c. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana prestasi dari pihak yang satu merupakan kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama (khusus) adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk Undang-Undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi

---

<sup>8</sup>Mariam Daris, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2001, hlm 69

sehari-hari. Perjanjian ini diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdota.

e. Perjanjian Tidak Bernama

Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemd*) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota, tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini seperti perjanjian pemasaran, perjanjian kerja sama. Di dalam praktiknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

f. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan).

g. Perjanjian Kebendaan

Perjanjian Kebendaan adalah perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain.

h. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana di antara kedua belah pihak tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan.

Dari jenis-jenis perjanjian di atas, dapat dilihat bahwa perjanjian waralaba termasuk jenis perjanjian tidak bernama atau *onbenoemde overeenkomst*.

Dalam

Kamus Hukum *onbenoemde overeenkomst* adalah “perjanjian atau persetujuan yang tidak mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama.”

#### 4. Berakhirnya Perjanjian

Dalam Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan tentang cara berakhirnya suatu perikatan, yaitu :

Perikatan-perikatan hapus karena

- a. Pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi
- e. Karena pencampuran utang
- f. Karena pembebasan utangnya
- g. Karena musnahnya barang yang terutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan
- i. Karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam bab i KUHPerdara
- j. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri

Menurut Mariam Darus, hapusnya perikatan dikarenakan beberapa hal yaitu

.<sup>9</sup>

- a. Pembayaran

---

<sup>9</sup> Mariam Daris, *Op cit*, hlm 116

Yang dimaksud dengan pembayaran dalam Hukum Perikatan adalah setiap tindakan pemenuhan prestasi. Penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah merupakan pemenuhan dari prestasi atau tegasnya adalah pembayaran

b. Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi dengan pembayaran yang diperjanjikan ataupun karena ditetapkan oleh Undang-Undang. Misalnya, apabila pihak ketiga melunaskan hutang seorang debitur kepada krediturnya yang asli, maka lenyaplah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur asli.

c. Tentang penawaran pembayaran tunai, diikuti oleh penyimpanan atau penitipan.

Dalam hal perikatan dapat hapus dengan penawaran pembayaran yang diikuti penyimpanan atau penitipan ini di mana debitur yang akan membayar hutangnya kepada kreditur, tetapi kreditur menolak pembayaran tersebut dan oleh debitur uang atau barang yang akan dibayarkan kepada kreditur di titipkan ke pengadilan guna dibayarkan kepada kreditur.

d. Pembaharuan Hutang

Pembaharuan hutang adalah suatu perjanjian dengan mana perikatan yang sudah ada dihapuskan dan sekaligus diadakan suatu perikatan baru.

e. Pengoperan Hutang dan Pengoperan Kontrak

Dalam praktik selalu terjadi bahwa suatu kontrak dialihkan kepada pihak lain. Hal ini terjadi misalnya pemilik suatu perusahaan memindahkan perusahaannya kepada pihak lain dengan janji bahwa pemilik baru tersebut akan mengambil alih juga segala hak-hak dan kewajiban yang melekat pada perusahaan tersebut.

f. Kompensasi atau Perjumpaan Hutang

Kompensasi itu terjadi apabila 2 (dua) orang saling berhutang 1 (satu) dengan yang lain, sehingga hutang-hutang tersebut dihapuskan karena oleh Undang-Undang telah ditentukan bahwa terjadi suatu perhitungan antara mereka. Misalnya, si A berhutang sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) kepada si B dan si B mempunyai hutang sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) kepada si A, sehingga terjadi kompensasi antara mereka yang menyebabkan si A hanya berhutang Rp.5.000,- (lima ribu rupiah) kepada si B.

g. Percampuran Hutang

Dalam hal pencampuran hutang ini biasanya dalam hal pewarisan, dimana debitur menjadi ahli waris si kreditor. Apabila kreditor meninggal dunia maka hutang-hutang debitur dibayarkan oleh ahli warisnya dan menjadi lunas.

h. Pembebasan Hutang

Pembebasan hutang adalah pernyataan kehendak dari kreditor untuk membebaskan debitur dari perikatan dan pernyataan kehendak tersebut diterima oleh debitur.

i. Musnahnya Barang yang Terhutang

Musnahnya barang yang terhutang ini adalah suatu barang tertentu yang menjadi obyek perikatan dihapus dan dilarang oleh Pemerintah yang tidak boleh diperdagangkan lagi. Dalam Pasal 1553 KUHPerdara disebutkan bahwa jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum.

Di samping hapusnya perjanjian berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan diatas dan Pasal 1381 KUHPerdara, masih ada sebab lain berakhirnya perjanjian, yaitu :

- a. Jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut telah berakhir;
- b. Adanya persetujuan dari para pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut;
- c. Ditentukan oleh Undang-Undang misalnya perjanjian akan berakhir; denganmeninggalnya salah satu pihak peserta perjanjian tersebut; dan
- d. Adanya putusan hakim

## **B. Pemberian Kuasa Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Pemberian Kuasa**

Secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Bab Ke16 (enambelas), Buku III KUHPerdara tentang perikatan, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami arti dari pengertian kuasa secara

umum dapat dirujuk pada Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan sesuatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Dengan kata lain bahwa apa yang dilakukan itu adalah tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadilah hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdara tersebut mengandung unsur:

- a. Persetujuan;
- b. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
- c. Atas nama pemberi kuasa

Unsur persetujuan harus memenuhi syarat-syarat persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Sedangkan unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan harus sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas. Kemudian mengenai unsur atas nama pemberi kuasa, ini berarti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa.

Dalam hal ini, bentuk-bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan (Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara), dan sejumlah ketentuan Undang-Undang mewajibkan surat kuasa terikat pada bentuk tertentu, antara lain Pasal 1171 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.<sup>10</sup>

Dalam perkembangan hukum di Belanda melalui *Nieuw Burgerlijke Wetboek*, sebuah kitab revisi *Burgerlijke Wetboek*, telah diatur pengertian tentang kuasa (*volmacht*) dan pemberian kuasa (*lastgeving*). Pada prinsipnya, *Volmacht* berbeda dengan *lastgeving*. *Volmacht* merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Tindakan hukum sepihak adalah tindakan hukum yang timbul

---

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm 438

sebagai akibat dari perbuatan satu pihak saja, misalnya pengakuan anak dan pembuatan wasiat.

Adapun *lastgeving* merupakan suatu persetujuan sepihak dimana kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak. Pasal 1792 KUHPerdara merupakan *lastgeving* dan pada dasarnya pemberian kuasa ini bersifat cuma-cuma, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1794 KUHPerdara. Dengan demikian *lastgeving* merupakan perjanjian pembebanan perintah yang menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa, sedangkan *volmacht* merupakan kewenangan mewakili. Suatu *lastgeving* tidak selalu memberikan wewenang untuk mewakili pemberi kuasa sebab dalam *lastgeving* dimungkinkan adanya wewenang mewakili (*volmacht*), akan tetapi tidak selalu *volmacht* merupakan bagian dari *lastgeving*. Apabila wewenang tersebut diberikan berdasarkan persetujuan pemberian kuasa maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari persetujuan.<sup>11</sup>

## **2. Jenis-Jenis Pemberian Kuasa**

Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu:

- a. Akta umum
- b. Surat di bawah tangan
- c. Lisan

---

<sup>11</sup>[http://jdih.bpk.go.id/informasihukum/Surat Kuasa.pdf](http://jdih.bpk.go.id/informasihukum/Surat%20Kuasa.pdf), diakses pada tanggal 10 November 2017 Pkl : 14.25

- d. Diam-diam
- e. Cuma-Cuma
- f. Kata khusus

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris, artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemberian kuasa dengan surat di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak. Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya pemberian kuasa itu hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Sedangkan pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, artinya isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

### 3. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Hal tersebut disebabkan karena :

1. Ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
2. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal, dibawah pengampuan atau pailit
4. Bila yang memberikan kuasa adalah perempuan dan melakukan perkawinan.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila pemberi kuasa atau penerima kuasa meninggal dunia. Pemberian kuasa tergolong pada perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktik ini kita juga tidak memberikan kuasa kepada orang yang belum kita kenal, tetapi kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan-kepentingan kita.

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, dengan lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan dengan sendirinya tidak berlaku lagi.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 151.

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya (Pasal 1814 KUHPerdara). Yang dimaksudkan dengan ketentuan ini adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa tersebut kapan saja asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian melalui pengadilan.

Penarikan kuasa kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa. Hal ini tidak mengurangi tuntutan pemberi kuasa kepada penerima kuasa (Pasal 1815 KUHPerdara). Dalam praktik, penarikan kembali itu diumumkan dalam beberapa surat kabar dan diberitahukan dengan surat kepada para pihak atau relasi yang berkepentingan. Dari alasan-alasan berakhirnya masa pemberian surat kuasa dapat disimpulkan beberapa hal antara lain :

- a. Bahwa pemberian kuasa dapat berakhir setiap saat dan apabila perludapat dilakukan dengan cara memaksa.
- b. Penarikan pemberian kuasa harus dengan sepengetahuan penerima kuasa.

- c. Dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia maka penerima kuasa tetap dapat melakukan tugasnya kecuali ada penarikan surat kuasa (hanya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli).
- d. Dalam hal penerima kuasa yang meninggal dunia maka ahli warisnya harus sesegera mungkin memberitahukan kepada pemberi kuasa dan melakukan tindakan yang perlu untuk kepentingan penerima kuasa. Selain daripada alasan-alasan yang diuraikan dalam Pasal 1813 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara, terdapat alasan lain yang dapat mengakhiri pemberian kuasa yaitu karena lewatnya masa berlaku surat kuasa serta terpenuhinya syarat untuk pemberian kuasa, misalnya kuasa untuk pengurusan sesuatu.

### **C. Surat Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah**

#### **1. Kuasa Mutlak Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.**

Yang dimaksud dengan pemberian kuasa dijelaskan pada Pasal 1792 KUHPerdara, yang menyebutkan :

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara tersebut menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dan mewakilkan atau perwakilan (*Vertegenwoordiging*). Pemberian kuasa sebagai wakil, yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*. Pada dasarnya

kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausula dalam suatu akta notarial. Dengan kekuasaan dan pemberian kuasa tersebut maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Berdasarkan kuasa tersebut ia dapat bertindak atas dasar *volmacht* dan pihak pemberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan dengan obyek dalam perjanjian.<sup>13</sup>

Namun demikian perlu diperhatikan bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan saja. Hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUHPerdara dan ditegaskan pada Pasal 1797 KUHPerdara bahwa penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya, maksudnya adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik atau pemegang haknya. Sedangkan jika dikaitkan dengan Pasal 1813 KUHPerdara tentang berakhirnya pemberian kuasa menyebutkan pemberian kuasa berakhir:

- a. Dengan ditariknya kembali kuasanya si penerima kuasa
- b. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si penerima kuasa
- c. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;

---

<sup>13</sup>Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 264.

Artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUHPerdara tersebut terpenuhi maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi. Demikian apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula didalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini yaitu perjanjian jual beli yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut, artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausula pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokoknya sah maka klausula pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum dengan syarat klausula pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausula pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah hanya klausula kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPerdara ini lebih dikenal sebagai dasar dan kebebasan membuat perjanjian atau kebebasan berkontrak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa si

penerima kuasa”, jika dikaitkan dengan klausula pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa klausula tersebut bertentangan dengan KUHPerdara. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUHPerdara tentang adanya hak dari pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki.<sup>14</sup>

## **2. Kedudukan Surat Kuasa Mutlak**

Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah, dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang padahakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Latar belakang dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah adalah adanya penyalahgunaan kuasa mutlak diantaranya terhadap ketentuan mengenai penetapan luas tanah pertanian dan pemilikan atas tanah menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm 26

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah.

Namun apabila kita hubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya dan ditilik dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam berkontrak serta kebutuhan masyarakat dalam praktik, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan.<sup>15</sup>

Dalam praktiknya ternyata pemberian kuasa mutlak ini bukanlah dengan maksud menunggu dikukuhkannya ke dalam sertipikat, melainkan pemegang surat kuasa tersebut dapat menguasai segala-galanya atas tanah tersebut, hanya saja secara teknis yuridis pihak pembeli tersebut belum dikatakan sebagai pemilik dalam sertipikat. Eksistensi kuasa mutlak saat ini jika dihubungkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, kuasa mutlak masih diakui oleh masyarakat terutama para pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli hak atas tanah, tetapi dikarenakan keadaannya yang rancu, maka tidak sedikit para Notaris/PPAT yang tidak memakai kuasa mutlak tersebut dan

---

<sup>15</sup>Nelly Sriwahyuni Siregar :*Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*. Thesis. Hlm 88 Dikases Pada Tanggal 30 November 2017 Pkl : 13.08

menganjurkan untuk memakai cara lain selain kuasa mutlak dalam jual beli hak atas tanah.

Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka didalam praktik Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian pembuatan pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan menunggu dipenuhinya syarat untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausulakuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemberian kuasa sedemikian perlu dicantumkan secara eksplisit, bahwa calon pembeli berhak mewakili calon penjual maupun dirinya sendiri dalam akta jual belinya mengingat bahwa pada umumnya tidak diperbolehkan penerima kuasa menjadi pembeli dari pemberi kuasa.

Pasal 1470 KUHPerdata menyebutkan:

“Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atau ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya :  
pengurusan-pengurusan mengenai benda-benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka. Namun itu adalah diserahkan kepada Presiden untuk memberikan kebebasan dari larangan itu kepada pengurus-pengurus umum. Segala wali dapat membeli benda-benda tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada dibawah perwalian mereka dengan cara yang ditetapkan dalam Pasal 399.”

Pencantuman kuasa dengan *beding* “menjual kepada dirisendiri” tersebut tidak dapat pula digolongkan ke dalam kuasa mutlak, karena tidak mengandung muatan yang dilarang oleh instruksi tersebut, meskipun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Dalam praktik pembuatan akta pengikatan jual beli, Notaris mencantumkan :

1. Alasan yang jelas didalam premisse mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.
2. Objek perjanjian dan harga dari objek tersebut yang akan dijual belikan serta pembayaran.
3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak.
4. Janji penyerahan persil dalam keadaan pada hari pengikatan jual beli.
5. Janji calon penjual belum pernah memberikan kuasa kepada orang lain mengenai persil yang akan dijual selain kepada calon pembeli.
6. Janji calon penjual (pemberi kuasa) tidak akan sendiri melakukan tindakan hukum yang telah dikuasakan kepada calon pembeli (penerima kuasa) tersebut.
7. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening listrik, air, telepon, PBB hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.

8. Pemberian kuasa secara umum yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk pengurusan persil selama belum dilaksanakan jual beli.
9. Pemberian kuasa dari calon penjual kepada calon pembeli yang tidak dapat ditarik kembali untuk pelaksanaan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila syarat jual beli telah dipenuhi.

Dalam praktik, kuasa mutlak masih sering digunakan oleh Notaris/PPAT, hanya saja banyak Notaris/PPAT yang masih rancu untuk menggunakan kuasa mutlak tersebut, sehingga seringkali kuasa yang dipergunakan adalah kuasa biasa. Hal tersebut dapat terlihat dari akta pengikatan jual beli yang disertai kuasa, tetapi tidak terdapat klausula “kuasa tidak dapat ditarik kembali”.

Klausula kuasa mutlak yang seharusnya dicantumkan adalah “surat kuasa ini tidak dapat dicabut kembali atau dibatalkan oleh pemberi kuasa atas dasar atau alasan apa pun juga dengan mengesampingkan segala ketentuan tentang berakhirnya suatu kuasa”. Dapat pula klausula kuasa mutlak berbunyi “penerima kuasa dibebaskan dari segala tanggung jawab kepada pemberi kuasa”

Hal tersebut tidak menjadi masalah dikarenakan ketidaktahuan masyarakat terhadap kuasa mutlak, sehingga pihak penjual tidak berbuat sesuatu yang merugikan pihak pembeli. Jadi kuasa yang dipakai disini hanya sebatas kuasa biasa, bukan kuasa mutlak.

Jika dilihat dari pendapat Ali Boediarso yang pada intinya memberi pertimbangan sebagai berikut :

Menurut pendirian Mahkamah Agung RI : adalah merupakan perbuatan yang sah menurut hukum, bahwa seseorang pemilik tanah yang mengalihkan haknya/kekuasaannya atas tanah yang dimilikinya itu kepada pihak lain, melalui cara pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” dimana pihak “penerima kuasa” menjadi berhak dan berkuasa penuh atas tanah tersebut, seperti halnya “seorang pemilik” dan ia dapat menuntut pihak ketiga yang dinilai mengganggu haknya itu.<sup>16</sup>

Pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” seperti yang diuraikan di atas mengandung materi, bahwa pemilik tanah selaku “Pemberi Kuasa” memberi kuasa penuh kepada “Penerima Kuasa” untuk menguasai dalam arti luas, yaitu mengasingkan (*vervreenden*) dan/atau melakukan perbuatan hukum macam apapun juga terhadap tanah yang bersangkutan, seperti halnya seorang yang berstatus sebagai “pemilik tanah”. Kuasa mutlak ini tidak dapat dicabut kembali, sehingga merupakan penyimpangan.<sup>17</sup>

Untuk pernyataan di atas, meskipun larangan ini dituangkan dalam bentuk instruksi, dalam konstalasi perundang-undangan dan tergolong pada salah satu bentuk hukum positif yang mengandung aturan hukum publik yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam kegiatan transaksi jual beli tanah. Sehingga dapat dikatakan bahwa kuasa mutlak masih dipergunakan dalam praktik Notaris PPAT yang bentuknya terkadang bukan mutlak walaupun telah dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14

---

<sup>16</sup>Ali Boediarso, *Putusan Badan Peradilan*, Majalah Varia Peradilan, Edisi Oktober 1990, Hal. 11.

<sup>17</sup>*Ibid* hal 12

Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan dalam Praktik Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual beli hak atas tanah tersebut dan Kantor Pertanahan yang akan mencatatkan pendaftaran pemindahan hak atas tanah tersebut masih menerima pemberlakuan kuasa mutlak yang tercantum dalam akta pengikatan jual beli tersebut.

Dalam praktik Notaris pun masih sering kita jumpai akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat terpisah dengan akta kuasanya. Hal tersebut dikarenakan keadaan-keadaan yang memaksa sehingga Notaris menggunakan akta terpisah demi kepentingan masyarakat. Tetapi meskipun terpisah, Notaris tersebut haruslah mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan untuk timbulnya persoalan dengan cara meneliti secara mendalam bahwa hak penjual maupun pembeli dalam hal ini tidaklah dirugikan.

### **3. Klausula Kuasa Mutlak**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>18</sup> Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

---

<sup>18</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, Hlm 15

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Surat kuasa mutlak mengandung makna kuasa yang tidak dapat dicabut yang pada prinsipnya bertentangan dengan sifat-sifat pemberian kuasa yang dikenal menurut KUHPerduta. Lain halnya apabila untuk melaksanakan syarat- syarat suatu perjanjian dibutuhkan surat kuasa khusus yang guna menjamin proses pelaksanaan syarat-syarat tersebut. Dalam hal itu kuasa yang bersangkutan merupakan bagian dari perjanjian pokoknya, demikian menjadi salah satu syarat yang harus dilaksanakan bersama-sama dengan syarat-syarat dari perjanjian itu juga. Kuasa tersebut harus tetap berlaku selama waktu perjanjian pokok itu berlaku dan mengikat para pihak.

Untuk lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu tentang pemberian kuasa yang tercantum dalam Pasal 1792 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa. Menarik untuk

digarisbawahi bahwa ternyata pemberian kuasa yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah merupakan suatu perjanjian. Bentuk surat kuasa ada bermacam-macam, di dalam praktik kebiasaan dalam bidang bisnis salah satu di antaranya yang kita kenal yaitu surat kuasa mutlak (*irrevocable power of attorney*). Surat kuasa tersebut disebut “mutlak” karena sifatnya yang tidak dapat ditarik kembali oleh orang yang memberikan kuasa.

Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses pemindahan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa tersebut. Apabila dihubungkan dengan syarat-syarat sah nya suatu perjanjian dan ditilik dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam kontrak serta kebutuhan masyarakat dalam praktik, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli.

Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ini karena pihak pembeli telah membayar lunas semua pembayaran

namun belum mendapatkan bukti pemilikan hak (sertipikat) yang dapat dibalik nama ke atas namanya.

Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, maka didalam praktik Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian pengikatan jual beli yang tertulis (otentik) dan merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak terpisah dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT disebabkan belum terpenuhinya syarat administrasi untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausula kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).