

## Tanggung Jawab Penerima Kuasa Jual Tanah Atas Kelalaiannya

**Winda Lestari Hasan, Budi Santoso**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro  
windalestarihasan@gmail.com

### *Abstract*

*The granting of power is an agreement that a person gives power to another person, to receive and carry out an affair. This research aims to specify and explain the responsibilities of someone who is given power in exercising their power. This study used a normative juridical approach, by analyzing qualitative descriptive data. The result revealed that the responsibility of the power of attorney consists of two aspects, namely aspect of freedom of contract and aspect of legislation that regulates the obligations of a power of attorney.*

**Keywords:** *liability; authorization; negligence*

### **Abstrak**

Pemberian kuasa ialah sebuah perjanjian dimana seseorang memberikan kuasa ke orang lain, guna menerima serta menjalankan suatu urusan. Penelitian berikut bertujuan guna mengidentifikasi serta menjelaskan bagaimana tanggung jawab dari seseorang yang diberikan kekuasaan dalam menjalankan kuasanya. Jenis penelitian berikut menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan menganalisis data secara deskriptif kualitatif. Dari penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab dari penerima kuasa mencakup dua aspek yakni aspek kebebasan berkontrak serta aspek perundang-undangan yang mengatur tentang kewajiban-kewajiban seorang penerima kuasa.

**Kata kunci:** **tanggung jawab; pemberi kuasa; kelalaian**

### **A. PENDAHULUAN**

Penduduk yang meningkat akan berpengaruh pada penguasaan kepemilikan hak atas tanah, sehingga penduduk dapat secara sengaja menjalankan suatu tindakan hukum yang dikenal sebagai pemindahan atau peralihan hak atas tanah, bertujuan guna memindahkan tanah dari satu pihak ke pihak lainnya supaya diakuinya kepemilikan hak atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA mengatur salah satu aspek yakni tentang hak penguasaan atas tanah yang diatur pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang bunyinya “bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya di kuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” (Harsono, 2008).

Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup dalam bermasyarakat tentunya saling membutuhkan bantuan dari individu lain, dengan begitu kebutuhan yang dihendaki oleh tiap-tiap individu akan saling terpenuhi, dalam hal ini perjanjian merupakan suatu bentuk dari hubungan kerja sama antara dua individu atau lebih.

Dalam hukum perjanjian dikenal suatu asas kebebasan berkontrak, asas yang memberikan ke siapapun dalam melakukan suatu perjanjian asal tidak melanggar dari ketertiban umum, kesusilaan, maupun undang-undang (Busro, 2011). Para pihak yang membuat perjanjian dapat membuat sejumlah ketentuan tersendiri yang telah dikehendaki oleh para pihak, sehingga pasal-pasal dalam hukum perjanjian hanya bersifat sebagai pelengkap artinya dapat dikesampingkan, jika para pihak menghendaki hal tersebut. Tetapi jika para pihak tidak mengatur sesuatu hal, maka dengan sendirinya mereka akan tunduk pada peraturan yang berlaku. Sebagaimana yang sudah disebutkan 1338 ayat (1)

yang berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Perjanjian ialah sebuah kejadian dimana seorang berjanji ke individu lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji guna menjalankan suatu hal (Hernoko, 2010). Berdasarkan definisi itu, maka dapat dilihat adanya relevansi hukum yang timbul antara kedua orang tersebut yang disebut dengan perikatan yang dimana perikatan ini menciptakan hak serta kewajiban yang selanjutnya memunculkan istilah “prestasi”, yakni sesuatu yang dituntut oleh salah satu pihak ke pihak lainnya. Sebagaimana yang telah dijabarkan di Pasal 1234 KUHPerdara yakni “perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Salah satu wujud perjanjian yang seringkali dijumpai dalam masyarakat ialah pemberian kuasa untuk menjual aset kepemilikan hak atas tanah. Pemberian kuasa umumnya didasarkan pada kesibukan atau hambatan seseorang untuk melaksanakan suatu hal tertentu dengan demikian memerlukan bantuan orang lain untuk menyelesaikan kepentingannya. Pemberian kuasa diatur di Pasal 1792 KUHPerdara yakni suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan untuk dan atas nama si pemberi kuasa.” Dalam hal ini dapat dikatakan pemberian kuasa ialah sebuah perjanjian yang memberikan kuasa ke individu yang menerima kuasa tersebut untuk dan atas nama pemberi kuasa menyelesaikan urusan pemberi kuasa.

Kuasa ialah kewenangan guna mewakili dalam menjalankan tindakan hukum untuk kepentingan serta atas nama pemberi kuasa dalam wujud tindakan hukum sepihak. Dalam artian bahwa kewajiban guna menjalankan prestasi hanyalah ada di satu pihak saja yakni penerima kuasa.

Bentuk pemberian kuasa diatur di Pasal 1793 KUHPerdara yakni “kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa” (Budiono, 2018).

Pada dasarnya, prinsip surat kuasa tunduk kepada hukum yang diatur di Bab XVI, Buku III KUHPerdara, sedangkan aturan khususnya diatur jelas serta tunduk kepada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR serta RBG. Guna memahami definisi kuasa secara umum, dapat merujuk Pasal 1792 KUHPerdara, bunyinya: “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan pemberian kuasa selain mengacu kepada persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam wujud akta autentik ataupun di bawah tangan maupun dengan lisan. Kuasa untuk menjual, masuk ke kelompok kuasa yang dipergunakan guna memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dijalankan oleh pemiliknya saja. Karenanya, bagi kuasa menjual, dibutuhkan suatu pemberian kuasa dengan adanya sejumlah kalimat tegas di dalam aktanya.

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu bentuk persetujuan yang prestasinya hanya dilakukan oleh penerima kuasa, dalam hal ini bila penerima kuasa tidak menjalankan kuasa tersebut, maka akan menimbulkan kerugian bagi si pemberi kuasa.

Seorang penerima kuasa, saat menjalankan perbuatan hukum haruslah berdasar kepada surat kuasa yang sudah diterima dari pemberi kuasa. Tetapi harus dilihat, pada waktu pemberian kuasa, penerima kuasa haruslah secepatnya menjalankan ataupun menyelesaikan kuasa tersebut yang mana

telah disebutkan di Pasal 1800 KUHPdata tentang Kewajiban Penerima Kuasa yang bunyinya Wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan biaya yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu Pemberi Kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya. Tetapi pada penerapannya, ditemukan terdapat Penerima kuasa yang tak menjalankan isi dari pasal tersebut, dimana penerima kuasa tak segera melaksanakan tugas yang diberikan Pemberi Kuasa. Bahkan penerima kuasa melaksanakan kuasa tersebut dalam jangka waktu yang cukup lama sesudah kuasa tersebut ditandatangani kedua belah pihak.

Adapun Teori yang digunakan penulis untuk menjawab problem tersebut berupa teori tanggung jawab hukum. Notoatmojo mengungkapkan, tanggung jawab merupakan dampak atas akibat kebebasan individu mengenai perbuatannya yang berhubungan dengan etika ataupun moral saat menjalankan sebuah perbuatan. Sementara tanggung jawab yang disebutkan Hans kelsen yakni seseorang bertanggung jawab secara hukum terhadap suatu perbuatan tertentu atau bahwa ia menggenggam tanggung jawab hukum, subjek artinya bahwa ia bertanggung jawab terhadap suatu sanksi dalam hal perbuatan yang berlawanan (Kelsen, 2007).

Deskripsi di atas menjadi pondasi utama bagi penulis untuk mengeksplorasi problem dalam menemukan solusi hukum terkait yaitu Bagaimana tanggung jawab penerima kuasa jual tanah atas kelalaiannya?

Guna membuktikan orisinalitas artikel jurnal ini, maka penulis telah mengakses dan belum ditemukan tulisan yang sama mengenai “Tanggung Jawab Penerima Kuasa Dalam Hal Peralihan Hak Atas Tanah”, adapun penelitian terdahulu yang dijadikan pembanding dalam jurnal ini yaitu: *Pertama*, Jurnal Penelitian yang berjudul “Tanggung Jawab Perantara Sebagaimana Penerima Kuasa Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah” oleh Angga Bustama dan Teuqu Mutaqin Mansur membahas mengenai sejumlah faktor penyebab dijalankannya jual beli hak atas tanah melalui perantara dan mendeskripsikan tanggung jawab perantara selaku penerima kuasa dalam wanprestasi dan penjelasannya (Bustama & Mansur, 2008). *Kedua*, Penelitian yang berjudul “Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Yang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah” oleh Rosa Lianda Islami, Dahlan, dan Suhaimi. Dalam penelitiannya membahas tentang dampak hukum dari penggunaan akta kuasa menjual selaku pelunasan utang pada peralihan hak atas tanah (Lianda Islami, Dahlan, & Suhaimi, 2021). *Ketiga*, Penelitian yang berjudul “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dimuat Oleh Notaris” oleh Bambang Eko Mulyono membahas tentang dasar kewenangan Notaris yang membuat perjanjian jual beli serta kuasa guna menjual serta proses pemindahan hak atas tanah menurut kuasa untuk menjual (Muljono, 2013).

Berdasarkan penelitian tersebut diatas secara implisit memiliki tema tentang tanggung jawab penerima kuasa, demikian penelitian yang akan dilakukan penulis memiliki esensi yang berbeda. Penelitian berikut memfokuskan kajian pada tanggung jawab seorang penerima kuasa jual tanah atas kelalaiannya.

## B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan suatu upaya pengembangan ilmu menurut sejumlah tradisi. Demikian juga mengenai sejumlah hasil yang dicapai, yang dinamakan pengetahuan atau *knowledge*,

baik yang sifatnya deskriptif ataupun yang sifatnya proporsi tingkat rendah, tingkat tinggi serta sejumlah hukum (Suteki & Taufani, 2018). Metode pendekatan penelitian yang dipergunakan penulis pada penelitian berikut ialah pendekatan yuridis normatif, karenanya pendekatan yang dipergunakan ialah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), dijalankan dengan menelaah seluruh undang-undang serta aturan yang bersangkutan pada permasalahan hukum yang ditangani (Marzuki, 2011). Penelitian berikut berfokus dalam mengkaji penelitian hukum mengenai sejumlah kaidah ataupun norma dalam hukum positif Indonesia yaitu norma yang berkaitan dengan penerima kuasa saat menjalankan suatu prestasi. Penelitian berikut mempergunakan dua bahan hukum yaitu bahan hukum primer yakni bahan perundang-undangan, catatan resmi, ataupun risalah dalam pembuatan undang-undang serta keputusan hakim, serta bahan hukum sekunder yakni sejumlah buku hukum, hasil penelitian skripsi, tesis, disertasi, jurnal dan kamus hukum. Analisis bahan hukum yang digunakan yakni analisis deskriptif kualitatif, yakni data yang dikumpulkan akan dijabarkan dalam wujud penjabaran logis serta sistematis, lalu dianalisis guna mendapat kejelasan terhadap penyelesaian masalah, lalu ditarik menjadi suatu kesimpulan.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung jawab hukum merupakan pertanggungjawaban secara hukum terhadap suatu perbuatan tertentu, atau bahwasanya ia menggenggam tanggung jawab hukum, subjek artinya bahwasanya ia bertanggung jawab terhadap suatu sanksi dalam hal perbuatan yang berlawanan (Kelsen, 2007). Tanggung jawab di kamus hukum dapat diibaratkan selaku *liability* serta *responsibility*, sebutan *liability* mengarah kepada pertanggungjawaban hukum yakni tanggung gugat karena kesalahan yang dijalankan subjek hukum, sementara sebutan *responsibility* mengarah kepada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih memfokuskan kepada makna tanggung jawab yang muncul dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, sehingga teori tanggung jawab diartikan selaku *liability*, selaku sebuah konsep yang berhubungan dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum terhadap perbuatan tertentu bahwasanya ia dapat dikenai suatu sanksi pada kasus tindakannya berlawanan dengan hukum.

Selain tanggung jawab perbuatan melawan hukum, KUHPerdara menciptakan tanggung jawab hukum perdata menurut wanprestasi, dimulai dari adanya perjanjian yang menciptakan hak serta kewajiban. Jika di hubungkan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar tak menjalankan ataupun melanggar kewajiban yang dibebankan kepada dirinya karenanya ia dapat dikatakan lalai serta atas dasar tersebut ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum menurut wanprestasi. “Sementara tanggungjawab hukum perdata berdasarkan perbuatan melawan hukum didasarkan adanya hubungan hukum, hak serta kewajiban yang bersumber pada hukum” (Moegni, 2007).

Pada dasarnya, pendekatan deontologi menyebutkan bahwasanya tindakan benar atau baik dijalankan karena adalah kewajiban moral seseorang untuk menjalankannya. Selain kewajiban, aspek lain yang merupakan alasan bahwasanya suatu tindakan harus dijalankan ialah dikarenakan merupakan hak asasi manusia. Teori hak ialah aspek dari pendekatan deontologi, dikarenakan hak selalu berhubungan dengan kewajiban. Sehingga, konsep mengenai hak serta kewajiban korelatifnya ialah inti dari wacana moral. Sementara hak menurut Soerjono Soekanto, terbagi 2 (dua) yaitu:

1. Hak Mutlak ialah memberi kuasa ataupun kewenangan ke yang bersangkutan guna bertindak, dipertahankan serta dihormati oleh orang lain.
2. Hak relatif ialah memberi hak kuasa atau kewenangan ke individu tertentu guna menuntut ke individu lain dalam berbuat ataupun tak melakukan, serta memberikan sesuatu (Kurniawan, 2021).

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan dalam menjalankan perbuatan hukum atas nama individu lain di bahasa belanda disebut “*volmacht*” di bahasa inggris dinamakan “*power of attorney*”. Tak seluruh perbuatan hukum dapat dikuasakan ke individu lain, yang sangat erat kaitannya dengan pribadi seseorang tak dapat dikuasakan ke orang lain, seperti membuat surat wasiat (*testament*) atau memberi suara pada rapat anggota sebuah perkumpulan.

Pengaturan mengenai pemberian kuasa telah diatur pada BAB ke 16 Buku III KUHPerdara yakni pada Pasal 1792 KUHPerdara yakni “Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seseorang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dalam perjanjian kuasa terdapat dua pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa.”

Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, terkecuali apabila diperjanjikan sebaliknya. Bila dalam hal yang terakhir upahnya tak ditetapkan secara tegas, maka penerima kuasa tak diperbolehkan meminta upah yang melebihi daripada yang ditetapkan di Pasal 41 bagi seorang wali (Pasal 1794).

Pemberian kuasa dapat dijalankan secara khusus, yakni mengenai hanya sebuah kepentingan tertentu ataupun lebih, atau secara umum, yakni mencakup seluruh kepentingan tertentu ataupun lebih, ataupun secara umum, yakni mencakup seluruh kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kalimat umum hanyalah mencakup sejumlah perbuatan pengurusan.

Guna menjalankan sejumlah perbuatan tertentu, dibutuhkan pemberian kuasa khusus yang menyatakan perbuatan yang harus dijalankan, seperti guna menjual rumah, mencarikan seorang rekan pada usaha perdagangan, dan lain sebagainya.

Perima kuasa tak diperbolehkan menjalankan hal apapun yang melebihi batas dari kuasa yang telah diberikan, guna menyelesaikan sebuah urusan dengan jalan perdamaian, sesekali tak mengandung kekuasaan guna menyerahkan perkaranya kepada keputusan wasit (Pasal 1797). Dampak dari aturan tersebut bahwasanya sesuatu yang dijalankan juru kuasa dengan melampaui batas kewenangannya, ialah atas tanggungannya sendiri. Pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi ke juru kuasa serta jika pihak dengan siapa si juru kuasa tersebut sudah menjalankan suatu perjanjian, mengetahui bahwasanya pihak lawannya sudah melebihi batas kewenangannya, dapat dituntutnya juga pembatalan perjanjian itu. Tentunya dapat juga si pemberi kuasa setuju terkait apa yang sudah dijalankan oleh juru kuasanya dengan melewati kewenangannya tersebut.

Dalam pasal 1800 KUHPerdara menyatakan bahwa penerima kuasa dibebankan untuk menanggung seluruh biaya serta bunganya apabila tidak menjalankan kuasa yang telah dibebankan kepadanya selama ia belum dibebaskan dari kuasanya. Serta diharuskan untuk menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya saat si pemberi kuasa meninggal, yang mana apabila tidak diselesaikan secepatnya, akan menimbulkan kerugian. Tugas yang telah disanggupinya haruslah dijalankan dengan baik serta setepatnya, bila tidak, si penerima kuasa dapat dinilai melalaikan kewajibannya, dimana ia dapat dituntut mengganti kerugian yang muncul dikarenakan kelalaian tersebut.

Penerima kuasa tak hanya bertanggung jawab atas sejumlah perbuatan yang dijalankan secara sengaja, namun juga mengenai sejumlah kelaian yang dijalankannya dalam melaksanakan kuasanya.

Tetapi tanggung jawab mengenai sejumlah kelalaian untuk seseorang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa ialah tak begitu berat layaknya yang dapat dimintai dari seseorang dimana pekerjaannya tersebut menerima upah (Pasal 1801), jikalau penerima kuasa diwajibkan untuk menjalankan tugas sebaik-baiknya, sehingga penerima kuasa harus mempertanggungjawabkan dampak dari perbuatan yang disengaja serta kelalaian dalam melalaikan.

Penerima kuasa bertanggung jawab kepada orang yang sudah ditunjuknya selaku penggantinya guna menjalankan kuasanya:

1. Bila ia tak diberi kuasa guna menunjuk orang lain selaku penggantinya.
2. Bila kekuasaan tersebut sudah diberikan sendirinya tanpa menyebutkan orang tertentu, sementara individu yang dipilihnya tersebut belakangan diketahui orang yang tak cakap ataupun tak mampu (Subekti, 1975).

Begitu pun halnya dengan peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum pemindahan hak Jual beli yakni tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah ialah berpindahnya ataupun beralihnya hak kepemilikan suatu bidang tanah atau sejumlah bidang tanah dari pemilik awal ke pemilik baru dikarenakan sesuatu ataupun perbuatan hukum tertentu. Tujuan perbuatan hukum pemindahan hak ialah guna mengalihkan hak atas tanah ke pihak lain untuk selama-lamanya (Sihombing, 2005).

Dengan memperoleh kuasa, seseorang mendapatkan kewenangan guna mewakili individu yang memberikannya kuasa. Pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUHPerdara ialah suatu perjanjian dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain yang menerimanya, untuk melaksanakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa. Penerima kuasa tentunya seseorang yang bertindak sebagai penerima kuasa dalam melakukan perbuatan hukum haruslah berdasarkan pada surat kuasa yang telah diterimanya dari pemberi kuasa, penerima kuasa bertanggung jawab penuh terhadap apa yang telah disepakati atau yang tertuang didalam surat kuasa tersebut. Sebagaimana yang dijabarkan di Pasal 1800 hingga 1806 KUHPerdara yakni kewajiban terpenting yang wajib dijalankan penerima kuasa ialah:

1. Menjalankan kekuasaannya yang diberikan kepadanya oleh pihak yang memberi kuasa, selama pemberian kuasa tak terhenti pada sejumlah hal yang dinyatakan di Pasal 1813.
2. Bertanggung jawab terhadap seluruh pengeluaran, kerugian serta bunga yang muncul dikarenakan tak dijalankannya kuasa tersebut.
3. Menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakan saat pemberi kuasa meninggal serta dapat memunculkan kerugian bila tak secepatnya diselesaikannya.
4. Memberikan laporan ke pemberi kuasa mengenai apa yang sudah dijalankan .
5. Penerima kuasa tak hanya bertanggung jawab terhadap perbuatan perbuatan yang dijalankan secara sengaja, melainkan juga terhadap sejumlah kelalaian yang dijalankan ketika melaksanakan kuasanya. Namun tanggung jawab terhadap sejumlah kelalaian individu yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggung jawab yang diminta dari individu yang menerima kuasa dengan memperoleh upah.
6. Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain yang dipilihnya selaku pengganti untuk menjalankan kuasanya:
  - a. Jika tak diberi kuasa guna menunjuk individu lain selaku penggantinya.

- b. Jika kuasa tersebut diberi tanpa menyebutkan individu tertentu, sementara individu yang dipilih ternyata tak cakap ataupun tak mampu.

Tanggung jawab penerima kuasa tertuang didalam akta kuasa yang telah dibuatnya tersebut, dimana seorang penerima kuasa haruslah segera menjalankan kuasanya tersebut yang didasarkan pada isi kuasa yang telah dibuat atau disepakati antara pemberi kuasa serta penerima kuasa dan apabila ada kerugian yang timbul akibat kelalaian oleh penerima kuasa, penerima kuasa harus bertanggung jawab penuh dalam hal menyelesaikan masalah yang timbul akibat tidak dijalankannya kuasa tersebut.

#### D. SIMPULAN

Pertanggung jawaban terkait penerima kuasa pada dasarnya mencakup dua aspek yakni aspek kebebasan berkontrak dan aspek perundang-undangan meskipun keduanya memiliki arti yang berbeda akan tetapi ada pengecualian terhadap asas kebebasan berkontrak yang menyebutkan bahwasanya perjanjian dapat dibuat sebagaimana bentuk rupa selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Maka dari itu pertanggungjawaban dari seorang penerima kuasa kembali lagi pada klausul akta maupun perjanjian yang telah dibuatnya. Adapun pertanggungjawaban seorang penerima kuasa yang lahir karena undang-undang terdapat di Pasal 1800 sampai dengan 1806 KUHPerduta.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Budiono, H. (2018). *Demikian Akta Ini (Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris didalam Praktik)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Busro, A. (2011). *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerduta*. Yogyakarta: Pohon Cahaya.
- Bustama, Angga., & Mansur, Teuqu Mutaqaqin. (2008). *Tanggung Jawab Perantara Sebagai Penerima Kuas Dalam Praktik Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Penelitian di Wilayah Kecamatan Ingin Jaya Kabupaten Aceh Besar)*, p.133–147.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Islami, Rosa Lianda., Dahlan., & Suhaimi. (2021). Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Vol.9,(No.4), p.838.
- Kelsen, H. (2007). *General Theory of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*. Jakarta: BEE Media Indonesia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kurniawan, A. (2021). pengertian Hak dan Kewajiban Warga Negara. Retrieved September 9, 2021, retrieved from <https://www.gurupendidikan.co.id/hak-dan-kewajiban-w>.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan Marzuki, P. M. (2011). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Moegni, D. (2007). *Perbuatan Melawan Hukum : Tanggung Gugat Untuk Kerugian, Yang Disebabkan Karena Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Muljono, B. E. (2013). Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Independent*, Vol.1, (No.1), p.59.
- Sihombing, I. E. (2005). *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Subekti. (1975). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Suteki, & Taufani, Galang. (2018). *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: Rajawali Pers.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.