



Keabsahan Klausul Pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdato dalam Akta Notaris: Kajian Terhadap Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Rolland Victor Silubun^{1*}, Nurul Fatwa Ali², Riris Cahaya Andini³

¹⁻³Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945, Indonesia

E-mail: rollandvictors@gmail.com¹, nurulftwaa@gmail.com², riscacahaya67@gmail.com³

*Penulis Korespondensi: rollandvictors@gmail.com

Abstract. *This study aims to evaluate the existence, legal validity, and consequences of clauses that waive Article 1813 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdato) within Notarial deeds, commonly known as absolute power of attorney. In business and property transactions, this waiver is frequently utilized to create irrevocable powers of attorney based on the principle of freedom of contract under Article 1338. However, in the agrarian sector, this practice faces stringent statutory prohibitions. This research employs a normative juridical method with a conceptual and statutory approach, utilizing secondary legal sources. The findings indicate that while Article 1813 generally functions as optional law (regelend recht), its waiver for land rights transfers is strictly prohibited by Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982. The inclusion of such a waiver clause violates the lawful cause requirement under Article 1320 of the Civil Code, rendering the entire binding sale and purchase agreement (PPJB) null and void. Consequently, the authentic deed loses its perfect evidentiary weight and becomes legally flawed. Notaries who formulate such clauses are subject to civil liability under professional fault (beroepsfout) or tort (onrechtmatige daad). The study implies that Notaries must independently refuse to draft deeds containing absolute power clauses to protect economically weaker parties and maintain professional integrity.*

Keywords: Absolute Power; Article 1813 KUHPerdato; Legal Validity; Notary Deed; Waiver Clause.

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi eksistensi, keabsahan hukum, serta akibat hukum dari klausul pengesampingan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) dalam akta kuasa Notaris, yang lazim dikenal sebagai kuasa mutlak. Dalam praktik bisnis dan transaksi properti, pengesampingan ini sering kali digunakan untuk menciptakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak Pasal 1338. Namun, dalam sektor agraria, praktik tersebut membentur larangan tegas perundang-undangan. Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif melalui pendekatan konseptual dan perundang-undangan dengan memanfaatkan sumber data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sekalipun Pasal 1813 umumnya berfungsi sebagai hukum pelengkap (regelend recht), pengesampingannya demi pemindahan hak atas tanah dilarang keras oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pencantuman klausul pengesampingan tersebut melanggar syarat sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdato, sehingga menyebabkan keseluruhan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi batal demi hukum. Akibatnya, akta otentik kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan dikualifikasikan sebagai akta yang cacat hukum. Notaris yang merumuskan klausul terlarang tersebut memicu pertanggungjawaban perdata atas dasar kesalahan profesi (beroepsfout) atau perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Implikasi penelitian ini menuntut Notaris secara mandiri menolak pembuatan akta berklausul kuasa mutlak demi melindungi pihak ekonomi lemah dan menjaga integritas profesi.

Kata Kunci: Akta Notaris; Keabsahan Hukum; Klausul Pengesampingan; Kuasa Mutlak; Pasal 1813 KUHPerdato.

1. LATAR BELAKANG

Perlindungan hukum merupakan pemenuhan hak bagi subjek hukum guna mempertahankan kepentingan keperdataannya dari potensi kerugian atau eksploitasi pihak lain. Dalam lalu lintas hukum keperdataan di Indonesia, lembaga pemberian kuasa (*lastgeving*) memegang peranan krusial sebagai instrumen perwakilan bertindak. Secara normatif, karakteristik dasar pemberian kuasa diatur dalam Bab Keenam Belas Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), khususnya Pasal 1813 yang

menegaskan bahwa kuasa dapat berakhir karena penarikan kembali oleh pemberi kuasa, pengakhiran oleh penerima kuasa, atau karena meninggalnya salah satu pihak. Namun, dalam dinamika bisnis modern, khususnya pada transaksi pemindahan hak atas tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), ketentuan Pasal 1813 KUHPerdota sering kali dikesampingkan oleh para pihak melalui pencantuman klausul "kuasa mutlak" (*irrevocable power of attorney*).

Pencantuman klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota ini kerap kali diformulasikan oleh Notaris atas kehendak para pihak. Alasan komersial di balik penggunaan klausul ini adalah untuk memberikan jaminan dan kepastian hukum bagi pihak pembeli bahwa transaksi jual beli tetap dapat dieksekusi melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sekalipun pihak penjual berhalangan hadir atau meninggal dunia di kemudian hari. Praktik penyimpangan pasal ini bersandar pada tameng Asas Kebebasan Berkontrak (*partij autonomie*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Kendati demikian, benturan norma (*normenconflict*) muncul ketika pengesampingan hukum pelengkap tersebut justru menabrak rambu-rambu hukum agraria yang bersifat memaksa (*dwingend recht*). Pemerintah melalui Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 telah melarang secara absolut penggunaan kuasa mutlak sebagai sarana pemindahan hak atas tanah karena berpotensi merugikan pemilik tanah berposisi ekonomi lemah dan memicu penyelundupan hukum.

Adanya ketidakselarasan (*gap analysis*) antara kebebasan berkontrak para pihak yang difasilitasi oleh Notaris dengan pembatasan publik oleh otoritas pertanahan melandasi urgensi penelitian ini. Praktik di lapangan menunjukkan masih banyak akta kuasa maupun PPJB yang meloloskan klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota, yang berujung pada sengketa hukum keperdataan dan hilangnya kepastian hak milik. Penelitian terdahulu cenderung berfokus pada keabsahan PPJB secara umum, namun belum membedah secara spesifik daya ikat eksistensi klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam keabsahan klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota dalam akta Notaris serta mengidentifikasi akibat hukum serta tanggung jawab profesi Notaris terhadap akta yang dihasilkan.

2. KAJIAN TEORITIS

Konsep pemberian kuasa dalam hukum perdata nasional menempatkan posisi penerima kuasa sebatas wakil yang bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa. Sifat dasar hubungan keperdataan ini adalah personal trust (kepercayaan personal), sehingga pembatasan berakhirnya kuasa dalam Pasal 1813 KUHPerdata diposisikan sebagai perlindungan agar hak subjektif pemberi kuasa tidak disalahgunakan. Doktrin hukum perdata mengelompokkan aturan dalam Buku III KUHPerdata sebagai hukum mengatur atau pelengkap (*regelend recht* atau *aanvullend recht*), yang berarti ketentuannya dapat disimpangi sepanjang para pihak sepakat menuangkan klausul pengesampingan tersendiri (Budiono, 2010). Kebebasan ini dijamin oleh Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Satrio, 2002).

Namun, asas kebebasan berkontrak tersebut tidak bersifat mutlak tanpa batas. Pasal 1339 dan Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan pembatasan berupa kepatutan, kebiasaan, serta undang-undang, serta mewajibkan adanya suatu sebab yang halal (kausa yang diperbolehkan) sebagai syarat objektif sahnya kontrak. Apabila klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdata digunakan pada ranah hukum pertanahan untuk mengalihkan penguasaan atas tanah layaknya seorang pemilik, maka terjadi benturan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, kuasa mutlak dilarang karena mengandung unsur perkosaan hak terhadap pihak yang ekonominya lemah serta meniadakan kebebasan berkontrak yang adil. Teori penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) menjelaskan bahwa perjanjian yang lahir dari tekanan posisi ekonomi atau psikologis yang tidak seimbang menghasilkan cacat kehendak (*wilsgrebeke*), sehingga meruntuhkan legitimasi keabsahan akta keperdataan tersebut (Budiono, 2012).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang menempatkan hukum sebagai sebuah sistem norma, asas, doktrin, dan peraturan perundang-undangan (Soekanto & Mamudji, 1985). Pendekatan naskah dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah konsistensi regulasi terkait lembaga pemberian kuasa, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna membedah hakikat kuasa mutlak serta batasan asas kebebasan berkontrak. Data yang digunakan berupa data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer meliputi KUHPerdata, UUPA, dan Undang-Undang Jabatan Notaris, serta bahan hukum sekunder

seperti buku teks kenotariatan, yurisprudensi Mahkamah Agung, dan publikasi jurnal ilmiah pertanahan yang relevan. Teknik pengumpulan data ditempuh dengan studi kepustakaan (library research) melalui inventarisasi dan kategorisasi dokumen hukum secara cermat. Data hukum yang terkumpul dianalisis secara kualitatif normatif dengan penalaran deduktif untuk menghasilkan penafsiran yang logis dan objektif atas permasalahan keabsahan klausul dalam akta.

4. ANALISIS KEABSAHAN PENGESAMPINGAN PASAL 1813 KUHPERDATA

Eksistensi klausul yang mengesampingkan Pasal 1813 KUHPerdota pada prinsipnya sah dan mengikat apabila diterapkan pada ruang lingkup penjaminan utang keperdataan (seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan/SKMHT) atau dalam hubungan korporasi murni yang tidak dilarang undang-undang. Namun, keabsahan klausul pengesampingan tersebut runtuh secara hukum apabila dicantumkan dalam akta pemberian kuasa untuk menjual tanah atau diselipkan dalam klausul PPJB tanah. Jual beli tanah menurut hukum positif nasional bersandar pada asas terang dan tunai yang diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (dan perubahannya). Peralihan hak atau penyerahan yuridis (juridische levering) baru terjadi seketika saat akta jual beli (AJB) ditandatangani di hadapan PPAT.

Ketika para pihak memasukkan klausul bahwa kuasa tersebut tidak dapat berakhir karena sebab-sebab dalam Pasal 1813 KUHPerdota, Notaris dinilai telah memfasilitasi tindakan penyelundupan hukum (wetsontduiking). Hal ini disebabkan karena kuasa mutlak tersebut memberikan wewenang penuh kepada penerima kuasa untuk menguasai secara luas dan mengasingkan (vervreemden) tanah seolah-olah dirinya adalah pemilik sah tanpa batas waktu, yang mana tindakan tersebut bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Berdasarkan Pasal 1320 ayat (4) jo. Pasal 1337 KUHPerdota, suatu perjanjian tidak boleh mengandung sebab yang dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Karena larangan penggunaan kuasa mutlak atas pemindahan hak tanah memiliki kedudukan hukum memaksa demi ketertiban umum pertanahan, maka klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota dalam PPJB pertanahan secara otomatis kehilangan keabsahan hukumnya.

Akibat Hukum Terhadap Akta Kuasa dan PPJB

Pencantuman klausul yang tidak sah berimplikasi langsung terhadap validitas akta otentik yang diterbitkan oleh Notaris. Berdasarkan teori hukum perdata, pelanggaran terhadap syarat objektif perjanjian (sebab yang halal) membawa akibat hukum yang fatal, yakni seluruh perjanjian dinyatakan batal demi hukum (null and void) sejak semula. Perjanjian dianggap tidak pernah ada, dan kondisi para pihak wajib dipulihkan seperti sedia kala sebelum transaksi terjadi.

Karakteristik Akibat Hukum Akta:

- a. Akta otentik yang dibuat oleh Notaris dikualifikasikan sebagai akta yang cacat hukum.
- b. Akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijskracht).
- c. Hakim di persidangan wajib menolak akta tersebut sebagai bukti peralihan hak tanah.

Hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3332 K/Pdt/1994 yang menegaskan bahwa akta kuasa mutlak yang dibuat Notaris sebagai sarana jual beli tanah tidak dapat diajukan sebagai bukti peralihan hak di persidangan. Keberadaan klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPperdata merusak kredibilitas formil dan materiil akta, sehingga dokumen otentik tersebut terdegradasi kekuatannya menjadi akta di bawah tangan saja atau bahkan tidak bernilai pembuktian sama sekali jika terbukti mengandung cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan ekonomi (misbruik van omstandigheden).

Penyalahgunaan Keadaan dan Keberpihakan Notaris

Dalam praktiknya, pencantuman klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPperdata kerap kali didorong oleh ketidakseimbangan posisi tawar (bargaining position) antara penjual dan pembeli. Pihak pembeli yang bermodal kuat mendiktekan klausul tersebut untuk mengamankan investasinya, sementara pihak penjual yang sedang terdesak kebutuhan ekonomi terpaksa menyetujui klausul tersebut. Kondisi ini menghasilkan cacat kehendak dalam sepakat, karena kebebasan berkontrak pihak yang lemah telah tereduksi oleh tekanan eksternal. Notaris yang meloloskan klausul ini dinilai telah menanggalkan asas ketidakberpihakan (impartiality) dan condong mengakomodasi kepentingan pihak ekonomi kuat, yang mengakibatkan lahirnya akta yang merugikan pemilik hak tanah asli.

Malpraktik Profesi dan Tanggung Jawab Perdata Notaris

Notaris selaku pejabat umum memegang tanggung jawab moral, etika, dan hukum yang berat atas setiap akta yang dirumuskannya. Memasukkan klausul terlarang seperti pengesampingan Pasal 1813 KUHPperdata untuk pengalihan tanah dikategorikan sebagai bentuk malpraktik profesi atau kesalahan jabatan (beroepsfout). Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, wewenang Notaris dibatasi oleh rambu-rambu hukum

positif yang berlaku. Argumen bahwa Notaris hanya sekadar mengonstatir atau menuliskan kehendak para pihak tidak dapat dijadikan alasan pemaaf, karena sebagai ahli hukum (law practitioner), Notaris wajib memahami konsekuensi dan larangan normatif dari setiap klausul akta

Sanksi Hukum Terhadap Kesalahan Profesi Notaris:

- a. Notaris dapat digugat secara keperdataan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pasal 1365 KUHPerdota.
- b. Kewajiban membayar ganti rugi materiil atas kerugian riil dan kehilangan keuntungan yang diderita penjual.
- c. Pengenaan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris berupa teguran hingga pencabutan izin praktik.

Tanggung jawab perdata ini mewajibkan pihak pemilik tanah yang dirugikan untuk membuktikan adanya unsur kesalahan (fault) pada Notaris, hubungan kausalitas antara akta cacat hukum tersebut dengan kerugian finansial yang dialaminya, sesuai prinsip pembuktian Pasal 1865 KUHPerdota.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Eksistensi klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota dalam akta Notaris bertentangan dengan hukum agraria nasional dan dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum apabila objek kuasanya menyangkut pemindahan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan klausul tersebut melanggar syarat objektif sebab yang halal dalam Pasal 1320 ke-4 KUHPerdota serta melanggar larangan penggunaan kuasa mutlak pertanahan dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Akibat hukum dari pelanggaran tersebut menyebabkan akta kuasa maupun PPJB terkait menjadi akta yang cacat hukum, kehilangan kekuatan pembuktian sempurna, dan tidak diakui oleh pengadilan sebagai bukti pengalihan tanah. Atas kelalaian atau kesepakatan memfasilitasi penyelundupan hukum tersebut, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban keperdataan berupa gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) atau kesalahan profesi (beroepsfout) guna membayar ganti rugi atas kehilangan hak keperdataan pemilik tanah asli.

Disarankan kepada Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Majelis Pengawas Notaris (MPN) untuk meningkatkan pengawasan serta pembinaan yang ketat terhadap anggotanya agar menerapkan prinsip kehati-hatian secara optimal dalam menyusun klausul akta. Notaris harus memiliki integritas moral untuk secara tegas menolak pesanan akta dari para penghadap yang menyisipkan klausul pengesampingan Pasal 1813 KUHPerdota demi memindahkan

penguasaan tanah secara ilegal. Pemilik tanah atau masyarakat awam juga dihimbau untuk lebih kritis dan berani menolak penandatanganan PPJB yang memuat klausul kuasa mutlak agar terhindar dari penyalahgunaan keadaan oleh pihak ekonomi kuat. Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji perluasan tanggung jawab pidana Notaris terkait pemalsuan intelektual dalam akta otentik yang sengaja menabrak hukum memaksa pertanahan.

DAFTAR REFERENSI

- Adjie, H. (2014). *Hukum notaris Indonesia*. Refika Aditama.
- Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mengandung klausula kuasa mutlak. *Jurnal Selodang Mayang*, 8(3), 196–208. <https://doi.org/10.47521/selodangmayang.v8i3.265>
- Amansangsa, M. A. D. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 8(1), 1–15. <https://journal.untar.ac.id/index.php/adigama/article/view/2747>
- Aulia, V., & Nursadi, H. (2022). Tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS). *Pakuan Law Review*, 8(1), 550–565.
- Budiono, H. (2010). *Ajaran umum hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.
- Budiono, H. (2012). *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.
- Butar-Butar, Z. R. M., & Rafiqi, R. (2025). Tinjauan yuridis terhadap kuasa mutlak atas pemindahan hak atas tanah ditinjau dari KUHPperdata. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran*, 8(2), 422–430.
- Laksita, S. D., Silviana, A., & Suharto, R. (2017). Legalitas kuasa dalam akta pengikatan jual beli tanah sebagai dasar pembuatan akta jual beli (AJB) (Studi di Kota Semarang). *Diponegoro Law Journal*, 6(1), 1–12. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/dlr/article/view/15664>
- Martinelli, I., Tobing, S. A. S. L., & Angelina, V. (2024). Konsep dan penyelesaian sengketa penyalahgunaan kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah. *Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*, 2(2), 170–183. <https://ejournal.penerbitjurnal.com/index.php/humaniora/article/view/810>
- Meliala, D. S. (2008). *Penuntun praktis perjanjian pemberian kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Nuansa Aulia.
- Mulyono, B. E. (2013). Pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan kuasa untuk menjual yang dibuat oleh notaris. *Jurnal Independent*, 2(1), 60–72. <https://doi.org/10.30736/ji.v1i2.13>
- Pramono, D. (2015). Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia. *Lex Jurnalica*, 12(3), 250–262. <https://ejurnal.esaunggul.ac.id/index.php/Lex/article/view/1225/>

- Sari, N. (2020). *Tinjauan yuridis kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)* (Tesis magister, Universitas Sumatera Utara).
- Sjaifurrahman, & Adjie, H. (2011). *Aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta*. Mandar Maju.
- Supriyadi, A. (2018). *Tinjauan yuridis kuasa mutlak dalam pembuatan akta notaris menurut perundang-undangan di Indonesia*.
<https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/1421942>
- Tumpa, H. A. (1997). Surat kuasa mutlak. *Majalah Varia Peradilan*, (142), 130–140.
- Tunas, C. D. (2019). Keabsahan penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah yang dibuat oleh notaris. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(1), 215–230.
- Wibowo, T. (2021). *Perspektif penggunaan kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah* (Skripsi, Universitas Pancasakti Tegal).
- Widjangkoro, H. (2016). Analisa yuridis pencantuman klausul kuasa mutlak di dalam perjanjian hibah. *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, 21(3), 211–219. <https://doi.org/10.30742/perspektif.v21i3.194>
- Yanti, Y. E., & Trisaka, A. (2023). Peralihan hak tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli tanah. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 12(2), 207–222.
<https://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/3335/717>