

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisa terhadap pembahasan tentang penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah, dikaitkan dengan bahan-bahan hukum yang ada, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah berdampak terhadap keabsahan kuasa mutlak itu sendiri yang mana di dalam kuasa mutlak mengandung klausa yang tidak halal atau terlarang. Sebab yang terlarang yakni, berlawanan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perundang-undangan dalam hal ini termasuk, Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yakni larangan terhadap camat dan kepala desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang hakikatnya merupakan peralihan hak atas tanah. Selain itu juga, terdapat pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 ayat 1 huruf d yang menerangkan bahwasannya PPAT berhak menolak untuk membuat akta, jika para pihak melakukan perbuatan hukum yang hakikatnya berisi peralihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak. Kuasa mutlak biasanya digunakan sebagai bentuk penyelundupan hukum bagi si penerima kuasa yang tidak memiliki itikad baik dan akan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Apabila sudah secara jelas di dalamnya mengandung keterangan palsu demi menunjang tindakan yang ingin dilakukan oleh penerima kuasa. Dapat disimpulkan bahwa, kuasa mutlak tidak memenuhi syarat objektifnya suatu perjanjian, artinya surat kuasa mutlak tersebut tidak sah.

2. Bahwa adanya pemberian kuasa mutlak, penerima kuasa diberikan wewenang untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta dapat melakukan atau perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dilakukan oleh pemilik tanah. Pembuatan surat kuasa mutlak ini dilarang karena sering disalahgunakan oleh para pihak untuk melakukan jual-beli tanah secara tersembunyi. Lahirnya Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dimaksudkan untuk menghindari penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah. Kuasa mutlak tersebut digunakan untuk membuat akta jual beli di PPAT, yang selanjutnya dilakukan proses peralihan hak atas tanah di badan pertanahan nasional. Kemudian, badan pertanahan nasional mengeluarkan keputusan pemberian hak atas tanah, untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Dengan tidak terpenuhinya sahnya surat kuasa mutlak, akibatnya batal demi hukum. Oleh sebab itu, suatu akta jual beli beralaskan kuasa mutlak atau bahkan surat keputusan pemberian hak atas tanah oleh badan pertanahan nasional, menyebabkan batal demi hukum.

B. Saran

1. Saat dilakukan pembuatan akta apapun, sudah semestinya notaris selaku pejabat umum yang berwenang tunduk terhadap Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris agar tidak terjadi pelanggaran yang akan menimbulkan kerugian pihak tertentu. Pada pasal tersebut menerangkan, notaris dalam menjalankan tugasnya harus bersikap jujur, amanah, dan juga tidak berpihak kepada pihak tertentu. Bila terdapat hal yang dipandang dapat merugikan pihak tertentu, sudah semestinya notaris menolak untuk melakukan pembuatan akta, sebab hal itu dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang ada.
2. Terkait dengan akibat hukum yang timbul dalam penggunaan kuasa mutlak untuk peralihan hak atas tanah adalah batal demi hukum. Seharusnya, notaris dalam hal pembuatan akta harus patuh dan tunduk merujuk Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, tidak membuat akta yang mengandung unsur kuasa mutlak, yang nantinya digunakan untuk dasar pembuatan akta jual

beli. Akta jual beli diterbitkan oleh PPAT, merujuk Pasal 39 Ayat 1 Huruf d menerangkan bahwa PPAT berhak menolak membuat akta yang bertindak untuk melakukan perbuatan hukum beralaskan surat kuasa mutlak yang hakikatnya berisi peralihan hak atas tanah. Karena kelalaian PPAT dibuatlah akta jual beli tersebut, yang kemudian berdasarkan kewenangan badan pertanahan nasional memberikan keputusan pemberian hak atas tanah. Sudah seharusnya para pihak yang terlibat seperti notaris, PPAT, dan kantor pertanahan atau badan pertanahan nasional dalam menjalankan tugas dan wewenangnya tetap harus mengindahkan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang adanya penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah, agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.