

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka penarikan kesimpulannya adalah sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian surat kuasa mutlak dalam penguasaan tanah pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perikatan jual beli. Kuasa mutlak timbul karena perkembangan kebutuhan berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang pembatasannya diatur didalam Pasal 1320 *jo* 1338 KUHPerdara. Dalam kuasa mutlak, dimuat klausul bahwa kuasa yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa. Kuasa mutlak ini berfungsi untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari dan memberikan rasa aman ketika pembeli telah membayar lunas namun belum mendapatkan bukti pemilikan hak (sertipikat) yang dapat dibalik nama atas namanya. Namun jika kuasa mutlak itu berdiri sendiri untuk melakukan peralihan hak atas tanah maka kuasa mutlak tersebut termasuk yang dilarang oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Para pihak menggunakan surat kuasa mutlak dalam penguasaan tanah dikarenakan ketidak tahuan para pihak mengenai kuasa mutlak merupakan kuasa yang dilarang digunakan dalam peralihan hak atas tanah; demi efesiensi waktu sehingga proses balik nama dapat lebih cepat; inisiatif Notaris/PPAT dalam memberikan perlindungan terhadap kepentingan para pihak; agar proses penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT jadi lebih mudah; pada saat dilakukan jual beli terhadap sertipikat objek jual beli tersebut masih harus dilakukan proses tertentu; dan pada

saat dilakukan jual beli sertipikat objek jual beli tersebut masih menjadi jaminan hutang.

3. Akibat hukum terhadap balik nama sertipikat hak milik di Kabupaten Kampar berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak adalah sah sepanjang terdapat perjanjian pendahuluan yang menjadi tonggak timbulnya kuasa mutlak tersebut yang dapat dilihat dengan terang dan jelas bahwa telah terjadi pemutusan hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan objek yang dikuasakan tersebut akan tetapi kuasa mutlak yang berdiri sendiri dalam arti kata kuasa mutlak timbul tanpa ada sebab maka akibat hukum dari kuasa mutlak tersebut adalah batal demi hukum karena melanggar Intruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut :

1. Untuk notaris, yang membuat kuasa terhadap peralihan hak milik karena belum dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang karena suatu hal yang belum dapat terpenuhi tidak memasukkan klausa mutlak didalam kuasa tersebut agar tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari.
2. Untuk PPAT, harus lebih cermat dan teliti dalam membuat akta jual beli, khususnya terhadap persyaratan yang harus dilengkapi oleh para pihak yang menggunakan kuasa mutlak sebagai dasar pembuatan akta jual beli sehingga dapat

dipertanggungjawabkan secara hukum dan guna dijadikan dasar untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang akan dicatat dalam sertipikat (tanda bukti hak) atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

3. Untuk PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten Kampar, harus lebih cermat dan teliti dalam melakukan proses balik nama sertipikat hak milik yang didasarkan akta jual beli yang menggunakan surat kuasa mutlak. Hal ini sangat penting karena terkait dengan akibat hukum yang ditimbulkan dari penerbitan sertipikat yang sudah dibaliknamakan tersebut. Pemegang hak baru (pembeli) yang berwenang atas hak dan kewajiban dari pemegang hak lama (penjual) dalam proses balik nama yang berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak harus senantiasa waspada terhadap hal-hal yang tidak diinginkan terkait dengan surat kuasa mutlak yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli.

