

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab tentang balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak di Kota Pekanbaru, diperoleh kesimpulan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Alasan para pihak menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli di Kota Pekanbaru antara lain: 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. Pemakaian kuasa mutlak memang masih sangat diperlukan mengingat pemenuhan syarat formil untuk melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang membutuhkan waktu yang cukup lama. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa meskipun penggunaan klausul mutlak masih sangat dibutuhkan guna mengkoordinir kepentingan para pihak sekalipun 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 dan juga terhadap hak dan kewajiban para pihak telah dilaksanakan dengan itikad baik. Namun penulis berpendapat bahwa penggunaan klausul mutlak dalam kuasa sebaiknya tidak lagi digunakan mengingat terdapat aturan hukum yang telah melarang baik dalam bentuk Intriksi Mendagri maupun Peraturan Pemerintah, karena penggunaan klausul mutlak dalam kuasa berpotensi menimbulkan permasalahan baru sehingga akan mempersulit penggunaan kuasa itu sendiri dan penulis beranggapan penggunaan kuasa mutlak tersebut merupakan perbuatan yang sia-sia.

2. Proses Pembuatan Akta Jual Beli dan Proses Balik Nama Sertipikat Hak Milik berdasarkan Akta Jual Beli yang Menggunakan Kuasa Mutlak di Kota Pekanbaru adalah tidak berbeda dengan proses pembuatan akta jual beli pada umumnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, terhadap kuasa mutlak sebagai dasar pembuatan akta jual beli harus dilampirkan bersamaan dengan kuasa tersebut perbuatan hukum yang menyebabkan kuasa mutlak itu timbul sehingga dapat dilihat dengan jelas pihak penerima kuasa sebagai pihak yang berhak atas objek kuasa tersebut dan penyebab timbulnya kuasa mutlak, hal tersebut merupakan implementasi Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 yang membenarkan penggunaan surat kuasa yang didalamnya

mengandung klausula mutlak sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Sedangkan proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta jual beli dengan menggunakan akta kuasa mutlak di Kota Pekanbaru adalah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang diundangkan pada tanggal 25 Januari 2010, disebutkan bahwa prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam Lampiran III peraturan ini. Berdasarkan Lampiran III tersebut melalui 3 (tiga) tahapan, yang pertama yaitu tahapan persiapan, dalam melakukan jual beli hak atas tanah yang berhak melakukan pembuatan Akta Jual Beli adalah PPAT sebagaimana diatur dalam pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terkhusus terhadap berkas permohonan balik nama yang menggunakan akta jual beli PPAT yang menggunakan kuasa mutlak harus dilampirkan bersamaan dengan itu salinan 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 dan juga terhadap hak dan kewajiban para pihak telah dilaksanakan dengan itikad baik selain dari pada itu pemohon juga harus melampirkan surat pernyataan yang menyatakan bahwa pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT pemberi kuasa masih hidup.

3. Akibat hukum terhadap balik nama sertipikat hak milik di Kota Pekanbaru 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 tersebut di atas, direkomendasikan sebagai berikut:

1. Hendaknya para Notaris yang membuat kuasa terhadap peralihan hak milik oleh 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. Hendaknya PPAT 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. Hendaknya PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan 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.

