

BAB III

**KEBERADAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT
DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS**

A. Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah

Sebagaimana telah dibicarakan dalam bab sebelumnya, bahwa konsep jual beli menurut KUHPerdata dan konsep jual beli menurut hukum tanah nasional adalah suatu perbuatan hukum yang berbeda, jual beli menurut KUHPerdata merupakan perjanjian yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja. Sedangkan menurut hukum tanah nasional, jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Menurut konsep Hukum Tanah Nasional, untuk mengalihkan hak atas tanah dalam jual beli perlu dipenuhinya syarat “tunai, riil dan terang”. Yang dimaksud dengan “tunai” adalah, harga transaksi tanah harus dibayarkan oleh pembeli secara lunas atau sekaligus. Sedangkan yang dimaksud “Riil” dan “Terang” adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, yaitu dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Dalam penerapannya, untuk melakukan transaksi jual beli tanah, terkadang terdapat faktor-faktor yang menyebabkan belum dapat dibuatnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Faktor-faktor tersebut dapat berupa :⁸⁸

⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris Ujang Mashur, SH., MH. Tanggal 20 Juli 2016

1. Sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli, yang masih terikat dalam jaminan pembebanan hak tanggungan ataupun hipotik, harus diroya (dihapus) lebih dahulu hak tanggungan atau hipotik yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.
2. Sertipikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama pemegang hak atau ke atas nama para ahli waris.
3. Sertipikat induk belum dipecah-pecah, sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut. Umpamanya luas tanah disertipikat 1000-M2 yang dibeli hanya 250-M2.
4. Pembeli atas tanah hak milik adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan lebih dahulu ke atas hak yang lebih rendah yaitu hak guna bangunan atau hak pakai.
5. Pembeli tanah hak milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai (ada pengecualian terhadap tanah yang bersifat perwakilan asing di Indonesia).
6. Sertipikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Menyikapi persoalan tersebut, PPAT yang umumnya juga menjabat sebagai Notaris akan menggunakan jabatannya sebagai Notaris untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai penuangan kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang nantinya apabila syarat- syarat telah terpenuhi akan ditindak lanjuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu dibuatnya Akta Jual Beli

dihadapan PPAT. Dalam hal pembeli telah melunasi harga transaksi kepada penjual, maka untuk melindungi kepentingan pembeli dan menjamin terpenuhinya kewajiban hukum (prestasi) penjual, maka Notaris akan membuatkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan tindakan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Kuasa mana dibuat untuk tidak dapat dicabut lagi, yang dalam praktek kuasa tersebut sering dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.

Mengenai persoalan apakah suatu “kuasa yang tidak dapat dicabut lagi” diperbolehkan atau tidak, KUHPerdota tidak memberikan jawaban yang tegas atas itu. Terdapat para ahli hukum yang menerima dan menolak adanya bentuk kuasa ini. Pasal 1813 KUHPerdota mengenai ketentuan berakhirnya kuasa juga tidak jelas apakah merupakan ketentuan yang memaksa atau pelengkap. Menurut sistem hukum perdata kita, apabila ketentuan dalam perikatan tidak memiliki sifat hukum memaksa, maka harus dianggap tidak memaksa atau hukum pelengkap. Hukum perikatan menempatkan asas kebebasan berkontrak kepada para pihak sebagai prinsip utama. Oleh karena itu, ketentuan dalam perundang undangan dapat disimpangi oleh para pihak sepanjang ketentuan-ketentuan itu bukan hukum memaksa (*aanvullendrecht*).

Pada umumnya penerimaan kontruksi kuasa yang tidak dapat dicabut lagi pada sistem hukum perdata kita diletakan pada penafsiran *argumentum a contrario* pada Pasal 1602g ayat (3) KUHPerdota, 1636 ayat (2) KUHPerdota dan Pasal 44 ayat (2) KUHD. Bahkan pasal 1178 KUHPerdota memperbolehkan kreditor untuk minta diperjanjikan adanya kuasa yang tidak dapat dicabut lagi guna menjual sendiri

dimuka umum atas barang yang dihipotikan apabila debitor tidak melunasi utangnya.⁸⁹

Dari kubu yang menolak dikemukakan argumentasi bahwa kuasa yang tidak dapat dicabut lagi akan mengurangi kebebasan individu dalam menentukan kehendaknya sendiri. Artinya akan sangat bertentangan dengan sifat kuasa yang merupakan perjanjian sepihak. Keberatan ini sangat beralasan untuk menentang adanya kuasa umum yang tidak dapat dicabut lagi. Van der Grinten menyetujui keberatan tersebut dan berpendapat barangkali dapat diterima apabila suatu kuasa umum yang tidak dapat dicabut lagi bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.⁹⁰ Namun yang menjadi pertanyaan apakah kuasa khusus yang tidak dapat dicabut lagi dapat dibenarkan dari sudut pandang bahwa kuasa khusus tersebut termasuk perjanjian sepihak...?.

Kuasa khusus adalah kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Apabila akan diberikan sifat yang tidak dapat dicabut lagi, maka diperlukan dasar pembenar. Dasar pembenarannya sesungguhnya terletak pada kewajiban hukum yang melekat pada pemberi kuasa. sepanjang pemberi kuasa wajib untuk melaksanakan tindakan hukum tertentu, maka dia dapat memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). untuk meklaksanakan tindakan hukum tertentu tersebut. Pendapat ini disandarkan pada putusan Hoge Raad tanggal 13 November 1959 (*arrest distillederij*). Hoge Raad mempertimbangkan dalam putusan ini bahwa janji untuk memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat berlaku secara hukum apabila untuk menjamin pelaksanaan hak-hak dari pihak yang

⁸⁹ Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat FH. UGM, 1982), hlm..68.

⁹⁰ Asser Van der Grinten dalam Rachmad Setiawan, *op.cit.*, hlm.72

berkontrak.⁹¹ Intinya kuasa tersebut harus terkait dengan suatu perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa yang telah dibuat sebelumnya.

Tindakan penarikan kembali terhadap kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) oleh pemberi kuasa adalah tidak dimungkinkan. Apabila pemberi kuasa tetap melakukan tindakan penarikan tersebut, maka tindakan itu tidak memiliki akibat hukum. Bahkan dalam hal tindakan penarikan itu dilakukan dengan pernyataan kepada pihak ketiga sebagai lawan kontrak dari penerima kuasa, maka pernyataan tersebut dapat diabaikan oleh pihak ketiga.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa pada prinsipnya sistem hukum kita dapat menerima kuasa yang tidak dapat dicabut lagi, dengan syarat harus ada kewajiban hukum pada pemberi kuasa. Kewajiban hukum ini ada pada pemberi kuasa apabila sebelumnya antara pemberi kuasa dan penerima kuasa telah terdapat hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban hukum pada pemberi kuasa.

Kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat terus berlaku meskipun ada kematian atau pengampuan pemberi kuasa. Kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) harus menjangkau untuk memenuhi kewajiban hukum pemberi kuasa sehingga apabila pemberi kuasa meninggal, maka kuasa yang *onherroepelijk* tetap berlaku sepanjang kewajibannya masih ada. Dalam hal kewajiban hukum yang dijamin sudah tidak ada, maka kuasa tersebut juga berakhir bersamaan dengan hapusnya kewajiban hukum tersebut.

Dalam praktek jual beli hak atas tanah, kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”. Pada dasarnya “kuasa mutlak” tidak dikenal dalam doktrin maupun KUHPerdota. Istilah kuasa mutlak

⁹¹ *Ibid.*

hanya dikenal/diperkenalkan dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang menurut intruksi tersebut kuasa mutlak adalah kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya yang berbunyi :⁹²

- 1 Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- 2 Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Berdasarkan intruksi mendagri tersebut dapat diketahui bahwa tidak semua kuasa yang memuat unsur tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak, karena untuk dapat digolongkan sebagai “kuasa mutlak” di dalamnya harus mengandung muatan sebagaimana dinyatakan dalam diktum kedua Intruksi mendagri tersebut, yaitu kuasa tersebut harus berkaitan tentang tanah.

B. Pembuatan Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

⁹² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, *op.cit.*, hlm.430

Latar belakang dikeluarkannya larangan Penggunaan kuasa mutlak sebagaimana dimuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang saat ini dimuat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya merupakan reaksi terhadap penyalahgunaan kuasa mutlak, yang dewasa ini dalam bidang agraria banyak terjadi penghindaran hukum (*law evasion*) dengan melakukan perbuatan terselubung antara lain dalam bentuk-bentuk sebagai berikut :

1. Untuk menghindari larangan pemilikan tanah melewati maksimum tertentu, maka orang yang telah memiliki tanah dalam batas maksimal masih menambah luas tanahnya dengan penggunaan kuasa mutlak. Akta yang dibuat bukanlah Akta Jual Beli Tanah, melainkan dengan Akta Kuasa Mutlak yang mana segala wewenang yang ada pada pemilik diserahkan kepada penerima kuasa. Secara formil orang tersebut hanya penerima kuasa, tetapi secara materil ia adalah pemilik tanah.
2. Orang atau Badan yang berdasarkan peraturan yang berlaku tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah dengan meminjam nama orang lain yang tidak terkena larangan tersebut. Biaya pembelian tanah disediakan oleh orang tersebut. Akta jual beli dan sertifikat tanah hak milik terdaftar atas nama orang yang dimintai tolong tersebut, kemudian orang yang dimintai tolong tersebut barulah membuat surat kuasa mutlak dengan akta Notaris untuk pemilik sebenarnya ini agar ia dapat melakukan segala hak dan kewajiban yang umumnya hanya ada pada pemilik tanah.

Sebenarnya apabila kita hubungkan dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerduta dan menitik beratkan dari rasa keadilan

serta kebutuhan masyarakat dalam praktek, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan, asalkan kuasa tersebut terkait dengan kewajiban hukum pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat sebelumnya.⁹³ Bahkan saat ini, undang-undang secara tegas telah menerima bentuk kuasa mutlak dalam lalu lintas hukum. Hal ini dapat dilihat atas keberadaan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang telah menetapkan bahwa kuasa untuk membebani hak atas tanah merupakan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*).⁹⁴ Ditetapkannya oleh UUHT bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*), merupakan kebijakan pembuat undang-undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan.⁹⁵

Menurut Notaris Ujang Mashur, SH., MH., Kuasa mutlak dapat saja dipergunakan mengikuti Perjanjian Perikatan Jual Beli, asalakan calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB tersebut telah membayar lunas harga tanahnya kepada penjual. Dalam keadaan seperti ini perlulah untuk melindungi kepentingan dari calon pembeli tanah dalam PPJB. Namun yang menjadi persoalan bagi notaris ketika membuat kuasa mutlak adalah, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT didasari dengan kuasa mutlak.⁹⁶

⁹³ Pendapat ini didukung oleh yurisprudensi tanggal 13 November 1959 (*arrest distilleederij*). Dalam putusannya Hoge Raad mempertimbangkan bahwa janji yang memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat berlaku secara hukum apabila kuasa itu, untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pihak yang berkontrak. Lihat Rachmad Setiawan *op.cit.*, hlm.72

⁹⁴ Pasal 15 angka (2) UUHT

⁹⁵ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku II*, (Bandung :PT Citra Aditya Bhakti,1998), hlm.188

⁹⁶ Hasil Wawancara dengan Notaris Ujang Mashur, SH., MH. Tanggal 20 Juli 2016

Menurut Notaris Tri Agustini, SH., Larangan kuasa mutlak harus diterapkan secara bijaksana karena pada dasarnya pembuatan kuasa mutlak menjadi penting dan dirasa harus dibuatkan untuk pembeli yang telah melunasi semua harga dan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pada kasus yang demikian itu, ada kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh penjual, sehingga sudah sepantasnya apabila setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli lunas, pembeli mendapat kuasa mutlak dari penjual untuk melakukan segala hal yang dapat dilakukan oleh penjual, termasuk menjual kepada dirinya sendiri.⁹⁷

Notaris Oktafiana Kusuma Anggraeni, SH.,MH., mengatakan, Kuasa mutlak hendaknya dibuat oleh Notaris apabila seluruh kewajiban pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah terbenuhi. Karena dalam kasus yang seperti ini, ada kewajiban hukum pada penjual untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah yang telah ia jual. Oleh sebab itu, untuk melindungi kepentingan pembeli, ada tuntutan bagi Notaris untuk membuat kuasa mutlak. Selain itu, yang perlu diperhatikan bahwa, kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Intruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bukanlah termasuk kuasa mutlak yang dibuat Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut menyatakan bahwa “melarang terhadap kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan **segala perbuatan hukum** yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Dalam kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris, muatan kuasanya tidak seluas sebagaimana dimaksud dalam

⁹⁷ Hasil Wawancara dengan Notaris Tri Agustini, SH. Tanggal 21 Juli 2016

diktum kedua huruf b Intruksi tersebut. Disini Notaris hanya membuat kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan **segala perbuatan hukum** sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Intruksi tersebut.⁹⁸

Menurut Notaris Nini Jahara,SH., pembuatan kuasa mutlak sudah merupakan keharusan dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Kuasa mutlak dapat dibuat dibuat dalam akta tersendiri, maupun dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Menurut beliau, dalam membuat akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN Notaris juga berkewajiban melindungi kepentingan para pihak yang membuat akta kepadanya. Oleh karena itu, berdasarkan pasal tersebut Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat kuasa mutlak apabila pembeli telah membayar lunas harga transaksi tanah dalam PPJB.

Pertimbangan lain yang diperhatikan Notaris dari sisi calon pembeli tanah dalam PPJB adalah, berkaitan dengan proses jual beli tanah sampai pendaftarannya yang tidak dapat dilaksanakan dengan cepat. Karena hanya untuk perubahan sertifikat saja sudah membutuhkan waktu yang cukup lama lebih dari 2 (dua) bulan, apalagi bagi tanah-tanah yang belum terdaftar. Dengan diberikannya kuasa mutlak, maka pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan penyalahgunaan keadaan oleh pihak penjual. Pihak pembeli dapat sewaktu-waktu menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa harus melibatkan pemilik yuridis (yang dalam hal ini adalah penjual dalam PPJB).

⁹⁸ Hasil Wawancara dengan Notaris Oktafiana Kusuma Anggraeni, SH.,MH, tanggal 05 Agustus 2016

Sehubungan dengan adanya keperluan peralihan hak dari penjual dalam PPJB kepada pembeli dalam PPJB, maka dalam pembuatan kuasa mutlak juga dicantumkan secara eksplisit, bahwa pembeli berhak mewakili untuk menjual, maupun mengalihkan tanah hak tersebut, termasuk pada dirinya sendiri.⁹⁹ Jika melihat pada ketentuan undang-undang memang, pada prinsipnya penerima kuasa tidak diperbolehkan menjadi pihak lawan dari pemberi kuasa (*Selbsteintritt*).

Larangan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1470 KUHPerdota yang berbunyi :

“Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atau ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya : pengurusan-pengurusan mengenai benda-benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka. Namun itu adalah dsierahkan kepada Presiden untuk memberikan kebebasan dari larangan itu kepada pengurus-pengurus umum. Segala wali dapat membeli benda-benda tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada dibawah perwalian mereka dengan cara yang ditetapkan dalam pasal 399.”

Dilihat dari bunyi Pasal 1470 KUHPerdota diatas dapat diketahui, bahwa undang-undang memang melarang penerima kuasa menjadi pihak lawan dalam suatu perjanjian yang pelaksanaannya dikuasakan kepadanya. Karena dalam kejadian tersebut, pembuat undang-undang memandang adanya benturan kepentingan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun larangan tersebut hanya berlaku apabila tindakan *selbsteintritt* dituangkan dalam bentuk di bawah tangan. Sehingga kuasa mutlak yang memuat kewenangan bahwa pembeli berhak untuk menjual, maupun mengalihkan termasuk pada dirinya sendiri bukanlah pelanggaran yang dimaksud dalam Pasal 1470 KUHPerdota, karena jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Notaris Nini Jahara, SH., tanggal 20 Agustus 2016

pembeli selaku penerima kuasa dituangkan dalam akta otentik, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT.

Pencantuman kuasa dengan beding “menjual kepada diri sendiri” tersebut tidak dapat pula digolongkan ke dalam kuasa mutlak, karena tidak mengandung muatan yang dilarang oleh instruksi tersebut, meskipun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Didalam praktek pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris, umumnya dicantumkan :

1. Alasan yang jelas didalam premisse mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.
2. Objek perjanjian dan harga dari objek tersebut yang akan dijual belikan serta pembayaran.
3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak.
4. Janji penyerahan persil dalam keadaan pada hari pengikatan jual beli.
5. Janji calon penjual belum pernah dan tidak akan memberikan kuasa menjual kepada orang lain mengenai persil yang dijual selain kepada calon pembeli.
6. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening listrik, air, telepon, PBB hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.
7. Janji penjual untuk memberikan kuasa mengalihkan maupun memindah tangankan hak atas tanah yang tidak dapat ditarik kembali oleh penjual kepada pembeli, baik kuasanya terpisah maupun termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sesuai dengan hasil wawancara, kendati terdapat larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang sekarang dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keberadaan “Kuasa Mutlak” tetap diakui dan dibutuhkan dalam praktek jual beli tanah dihadapan Notaris. Namun dikarenakan keadaannya yang rancu, dan Kantor Pertanahan seringkali enggan untuk memproses balik nama apabila Akta Jual Belinya didasari Kuasa Mutlak, maka Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah.

