

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan *partij akta*, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya. Selain itu, kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris bukanlah kuasa yang dilarang sebagaimana termuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Kuasa mutlak yang dimaksud oleh intruksi tersebut adalah kuasa yang memuat unsur tidak dapat ditarik kembali dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan “**segala perbuatan hukum**” yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris tidaklah memberi kewenangan seluas apa yang dimaksud oleh intruksi tersebut. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris

hanya memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk menjual atau memindah tangankan hak atas tanah, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk melakukan “segala perbuatan hukum”.

2. Dengan adanya kuasa mutlak yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Mutlak. Oleh karena itu untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, 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. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan klausul yang berbunyi “Untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Pihak Pertama, maka Pihak Pertama memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini. Kuasa tersebut adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.” Dengan pencantuman klausul yang

demikian dalam PPJB, maka kuasa yang dibuat secara terpisah tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak.

B. Saran

1. Adanya penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah hendaknya disikapi secara bijaksana oleh kantor pertanahan. Harus diakui bahwa pada dasarnya keberadaan kuasa mutlak dalam proses peralihak hak atas tanah merupakan akibat telah ditetapkannya syarat-syarat tertentu untuk melakukan AJB dihadapan PPAT yang terkadang, syarat-syarat tersebut memang belum dapat dipenuhi oleh para pihak, walaupun disini para pihak telah sepakat, dan pembeli telah membayar harga tanahnya. Dengan sudah terpenuhinya prestasi pembeli kepada penjual dan untuk melindungi kepentingan pembeli dalam PPJB lunas, sudah sepentasnya apabila kantor pertanahan hendaknya mau menerima penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah.
2. Tujuan dibuatnya kuasa mutlak oleh Notaris, adalah untuk menjaga keseimbangan prestasi para pihak yang hendak melakukan jual beli hak atas tanah, bukan untuk melindungi kepentingan-kepentingan tersembunyi pihak tertentu. Sehingga apabila para pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan AJB, seyogyanya langsung membuat akta jual belinya dihadapan PPAT. Tidak menggunakan kuasa mutlak sebagai wujud penyalahgunaan untuk melindungi kepentingan terselebung.

DAFTAR PUSTAKA