

TINJAUAN YURIDIS SURAT KUASA YANG TIDAK DAPAT DICABUT KEMBALI DALAM PRAKTEK PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Kusworo Sjamsi

ABSTRAK

Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas, akan tetapi dalam tulisan ini dikaitkan dengan suatu akta notaris perjanjian pengikatan jual beli dimana pemberian kuasa tersebut merupakan salah satu klausul, khususnya mengenai bidang tanah. Menyinggung masalah tersebut dalam hukum perikatan, maka eratlah kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perikatan timbulah apa yang disebut dengan kuasa mutlak. Berkaitan dengan permasalahan disini, yang menyangkut tentang hukum tanah, maka perlu diperhatikan pula dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan kuasa Mutlak Sebagai Pindahan Hak Atas Tanah dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci:

Kuasa Mutlak, Peralihan hak atas tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi manusia mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia dimanapun berada di muka bumi ini memerlukan tanah antara lain sebagai tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan kehidupan manusia, mendirikan rumah/tempat tinggal, membangun gedung-gedung, tempat industri, sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dilepaskan dari fungsi dan kegunaan dari tanah.

Dalam rangka menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas

tanah dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya.

Bahwa peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Namun dalam praktek sering ditemui kenyataan bahwa orang-orang menyamakan pengertian peralihan dengan pemindahan hak atas tanah.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat

5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan
6. Hibah wasiat atau legaat¹

Dalam perkembangannya dewasa ini peralihan hak atas tanah dilakukan dengan menggunakan surat kuasa yang diberikan oleh penjual (pemilik tanah) kepada pembeli (penerima kuasa) yang mana surat kuasa tersebut menurut sifatnya tidak dapat dicabut kembali bahkan tidak akan berakhir oleh karena sebab-sebab sebagaimana disebutkan dalam pasal 1813 KUHPerdara yaitu kematian, pengampuan, dan kepailitan.

Penggunaan surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali ini muncul dalam praktek, oleh karena pada masa berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 diatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat apabila pihak pemilik tanah sementara tanah dimaksud dalam proses pembuatan sertipikat, maka kepada pembelinya diberikan surat kuasa agar nantinya apabila sertipikat telah terbit, maka pembeli (penerima kuasa) dapat melakukan akad jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dimana si penerima kuasa bertindak selaku penjual sekaligus juga bertindak selaku pembeli.

Selanjutnya perkembangan saat ini juga banyak dilakukan oleh masyarakat didalam jual beli tanah secara cicilan, dimana antara kedua belah pihak dibuatlah perjanjian jual beli dimana pembayaran dilakukan dengan cara mengangsur, kemudian sebagai tindak lanjut dari perjanjian jual beli ini kepada pembeli diberikan surat kuasa yang akan efektif berlaku apabila kewajiban kewajibannya sebagaimana tercantum dalam perjanjian jual beli dimaksud telah dipenuhi oleh pembeli, surat kuasa mana diberikan untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT, dimana surat kuasa ini sifat

tidak dapat dicabut kembali bahkan tidak akan berakhir oleh sebab-sebab sebagaimana pasal 1813 KUHPerdara.

Namun demikian perlu diingat tentang adanya Intruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 yang pada pokoknya secara jelas dan tegas melarang Notaris dan PPAT memberi surat kuasa mutlak dalam transaksi jual-beli tanah, ketentuan tersebut dikeluarkan dimaksudkan untuk menghindari adanya jual beli tanah secara terselubung, dimana banyak terjadi praktek gadai tanah yang memberikan surat kuasa mutlak kepada pemberi gadai untuk menyikapi apabila pihak penerima gadai tidak sanggup melunasi hutangnya maka dengan berdasarkan surat kuasa mutlak tersebut pihak pemberi gadai dapat mengalihkan kepemilikan tanah tersebut menjadi miliknya, hal inilah yang dilarang oleh ketentuan tersebut.

Selain itu pula dalam perkembangan dewasa ini penggunaan surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali juga digunakan untuk menguasai areal tanah yang luas, hal ini tentunya akan berbenturan ketentuan-ketentuan dibidang landreform misalnya larangan pemilikan tanah secara absentee, dimana dikhawatirkan pembeli tanah tersebut berdomisili diluar daerah sehingga tanah yang dibeli tersebut tidak dapat dikelola secara efektif, selain itu juga akan berbenturan ketentuan mengenai batas minimal pemilikan tanah (pertanian), lebih jauh lagi mengenai perijinan perijinan berkaitan dengan perolehan dan perubahan penggunaan tanah dalam rangka penanaman modal, dan ketentuan mengenai perpajakan baik Pajak Peralihan Hak Atas Tanah (PPH final) maupun BPHTB, tentunya perlu pemikiran apakah penggunaan surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali ini diperkenankan atau dilarang dalam batas batas tertentu.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2005), hal.333

B. Rumusan Masalah

1. Apakah klausul pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku?
2. Apakah kuasa yang tidak dapat dicabut kembali khususnya terhadap tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
3. Bagaimanakah tinjauan yuridis kuasa yang tidak dapat dicabut kembali terhadap peraturan perundang-undangan?

C. Tujuan Penulisan

1. Mengetahui, memahami dan menganalisa klausul pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Mengetahui, memahami dan menganalisa kuasa yang tidak dapat dicabut kembali khususnya terhadap tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Mengetahui, memahami dan menganalisa tinjauan yuridis kuasa yang tidak dapat dicabut kembali terhadap peraturan perundang-undangan.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum dalam penulisan ini dimaksudkan adalah untuk mengkaji, mempelajari gejala hukum yang terjadi dengan menganalisis secara mendalam agar ditemukan suatu pemecahan masalah, sehingga hukum sebagai suatu ilmu pengetahuan dapat dikembangkan secara ilmiah, hal ini sesuai dengan pendapat

Soerjono Soekanto yang menjelaskan penelitian hukum adalah “ suatu penelitian ilmiah yang mempelajari suatu gejala hukum tertentu dengan menganalisisnya atau melakukan pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dari gejala yang bersangkutan²

Agar rumusan masalah tersebut dapat terpecahkan maka diperlukan analisis bahan hukum primer dan sekunder yaitu proses mencari dan menyusun secara sistematis bahan yang diperoleh baik dari observasi, dengan cara mengorganisasikan bahan hukum dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih bahan mana yang penting untuk dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami orang lain maupun diri sendiri.³

A. Penelitian Hukum Normatif

Dalam menyusun, menyajikan serta menguraikan permasalahan yang diangkat penulismenggunakan penelitian hukum normatif atau *library research* (kepuustakaan) yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepuustakaan kemudian mengadakan penelitian, dimana penelitian difokuskan pada membaca dan memahami buku-buku kepuustakaan yang bisa dijadikan acuan dasar atau sumber-sumber penunjang yang sesuai dengan pembahsan masalah yang dimaksud dalam penelitian.

B. Pendekatan yang Digunakan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah dimaksudkan

² Soerjono Soekanto dalam Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2003), hlm., 38.

³ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Remaja Rosda Karya, 2007) Cet I. h, 244.

untuk meletakkan dasar sebagai awal sudut pandang dan kerangka berpikir dalam melakukan analisis.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu menggunakan peraturan perundangan sebagai titik awal dalam melakukan analisis. Melatakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah norma hukum, kaidah, perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian, doktrin (ajaran).⁴

C. Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah bahan hukum sekunder atau bahan hukum primer yang diperoleh melalui penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Selain itu juga berupa bahan hukum sekunder lainnya yang diperoleh yang dihimpun dan dikaji oleh penulis dari :

- Bahan kepustakaan berupa buku-buku dan literature lain
- Pendapat-pendapat para ahli hukum
- Berita-berita atau informasi di televisi, surat kabar, majalah, jurnal dan internet

D. Cara Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam pengumpulan bahan hukum baik yang primer maupun sekunder penulis mengadakan penelitian kepustakaan atau *library research*, yaitu melakukan penelitian dan penelaahan bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan persoalan masalah hukum **penggunaan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dalam praktek peralihan hak atas tanah.**

Di samping itu dalam penelitian normatif peneliti juga menggunakan studi dokumen untuk mengumpulkan bahan

hukum sekunder yang terkait dengan permasalahan yang diajukan, dengan cara mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan, dan penelusuran melalui media internet, selanjutnya digunakan untuk kerangka teoritis pada penelitian.

E. Analisa Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul maka bahan tersebut dianalisa guna mendapatkan kesimpulan. Adapun metode yang penulis gunakan untuk analisa bahan hukum adalah sebagai berikut:

- a. *Metode Deduktif* Metode ini digunakan untuk menganalisa dan mengolah bahan yang ada dengan cara menarik pengertian umum dari bahan tersebut kepada kesimpulan yang bersifat khusus.⁵
- b. *Metode Induktif* Metode ini merupakan metode berfikir yang menyimpulkan pendapat--pendapat serta keterangan yang bersifat khusus lalu diolah untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan bersifat umum.⁶

Analisa bahan hukum juga dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*), yang dilakukan dengan penelaahan bahan kepustakaan, baik berupa dokumen-dokumen, teori hukum, maupun peraturan perundang-undangan, yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah.

Analisa yuridis normatif, yaitu analisa bahan yang dilakukan sejak kegiatan pengumpulan bahan hukum, reduksi bahan, penyajian bahan, dan penarikan kesimpulan.

⁴ Mukti Fajar dan Yulianto *Dualisme Penelitian Hukum normative dan empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar), hal.34

⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Andi Offset, 2004) hal, 47.

⁶ *Ibid*, h, 41.

PEMBAHASAN

A. Klausul pemberian surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam masalah ini, mengenai klausul pemberian kuasa mutlak. Seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan "Kuasa Mutlak" adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dari kebebasan berkontrak.

Berdasarkan ketentuan pasal 1813 KUH-perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa sipenerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan dengan undang-undang yang ada. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUH-Perdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian klausul kuasa yang tidak dapat dicabut kembali merupakan penyimpangan dari undang-undang.⁷

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut diatas, jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun

demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1792 KUH-Perdata tentang pemberian kuasa (*Last geving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH-Perdata (serta Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997), tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH-Perdata tentunya "*para pihak dapat memperjanjikan*"

Dalam masalah ini klausul kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, yang terdapat pada akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut: adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf a dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam huruf a dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam peraturan tersebut adalah bentuk khusus pemberian kuasa, yang dalam hal ini jika dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 37 dan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun perlu diperhatikan, bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi 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

⁷ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandana, Alumni, 1999), Hal. 266

hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Selain itu, juga perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya. Dimana dalam hal ini tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No. 594/403/AGN, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal ini hanya bersifat sementara sampai dengan hutangnya lunas.

B. Surat Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali khususnya dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Permasalahan sekarang apakah kuasa yang tidak dapat dicabut kembali yang pada hakekatnya merupakan pengalihan hak atas tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut bertentangan dengan Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997, hal ini dapat penulis menjelaskan, bahwa kuasa tersebut didalam akta PPJB merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual belinya atau dan perjanjian pokoknya, yang mana apabila perjanjian pokok tersebut telah terpenuhi (“dengan ketentuan, dimana tinggal kepentingan yang menenima kuasa”), atau syarat formal telah terpenuhi. akan ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang benwenang. Berkaitan dengan syarat formal maupun materilnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual

beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materilnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.

Sedangkan klausul pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali berkaitan dengan ketentuan Pasal 39 PP. No. 24 Tahun 1997, mengenai kewenangan PPAT dalam menolak pembuatan Akta Jual Beli, dimana dalam ayat (1) huruf d yang menyatakan ‘bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, maka dapat diterangkan oleh penulis, bahwa apa yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d tersebut adalah pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, yang dilarangan sebagaimana dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Seperti telah diterangkan diatas, bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, haruslah bukan suatu pemberian kuasa yang berdiri sendiri, dalam bentuk pemberian kuasa mana yang seharusnya tindakan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan atau diproses berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan perundangan Agraria yang berlaku.

C. Tinjauan Yuridis Surat Kuasa Yang Tidak Dapat Dicabut Kembali Terhadap Peraturan Perundang-undangan.

Mengenai klausul pemberian kuasa mutlak, seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun

1982, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dan kebebasan membuat perjanjian/kebebasan berkontrak.

Sekarang yang menjadi pertanyaan, apakah meskipun hal tersebut merupakan kebebasan dari para pihak yang membuatnya, tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang lain, misalnya Pasal 1813 KUH-Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa (khususnya Pasal 1813 ayat (1) dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa si penerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan dengan undang-undang yang ada. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUH-Perdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa untuk dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian klausul kuasa mutlak merupakan penyimpangan dari undang-undang.⁸

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut diatas, jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri

Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1792 KUH-Perdata tentang pemberian kuasa (*Last geving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH-Perdata (serta Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997), tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH-Perdata tentunya para pihak dapat memperjanjikan.”

Dalam masalah ini klausul kuasa yang tidak dapat dicabut kembali yang terdapat pada akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1813 KUH-Perdata jelas merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Namun perlu diperhatikan, bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari Diktum Kedua huruf b dan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali 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. Dan juga perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya.

⁸ Sri Gambir Melati Hatta, *OP. Cit*

Demikian juga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa didalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri.

Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang. Dan dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama atau karena letak tanah diluar Wilayah Kerja Notaris, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan dibenikan dengan hak substitusi untuk menjaga peluang yang menyimpang.⁹

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pemberian kuasa pada awalnya diberikan untuk kepentingan pemberi kuasa, bahwa kemudian diberikan justru untuk melindungi kepentingan pemegang kuasa. Bahwa pemberian kuasa untuk kepentingan pemegang kuasa ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk kuasa mutlak. Dan berkaitan dengan Bidang Hukum Agraria, pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara notariil akta dapat diberikan dengan syarat-syarat:

- a. Adanya perjanjian pokok.
 - b. Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi.
 - c. Pelaksanaan jual beli diberikan hanya kepada pihak pembeli/pihak kedua sendiri, tidak diperbolehkan menggunakan hak substitusi kepada orang lain.
 - d. Pemberian kuasa mutlak demikian harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan pengikatan jual beli, artinya mengikuti perjanjian pokoknya.
2. Kita dapat menerima maksud baik dari Pemerintah melalui pasal 37, pasal 38 dan pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kitapun dapat menghargai pendapat dari Pengadilan, bahwa lembaga Pemberian Kuasa bukan merupakan suatu hal yang baru dalam Tata Hukum Indonesia. Dan sejak berkembang dan bertambahnya kebutuhan hukumnya, seseorang memanfaatkan lembaga pemberian kuasa.
 3. Diktum Kedua huruf b dan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali 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. Dan juga perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa "yang tidak mengikuti" perjanjian pokoknya.

⁹ Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, Kiriman Karangan; *Pengoperan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Menurut UUPA*, (Jakarta : Media Notariat No. 4 Tahun II, 1987), hal. 172.

B. Saran

- a. Kalau menghendaki agar Hukum Agraria Nasional menjadi suatu kebutuhan, maka pemerintah perlu memberikan penyuluhan-penyuluhan secara intensif.
- b. Sebagai seorang PPAT yang juga dapat sebagai penasehat hukum, tentunya dapat memberikan penjelasan kepada klien akan keberadaan Akta PPJB yang dibuat. Khususnya dalam bidang hukum agraria, berkaitan dengan Akta PPJB yang digunakan sebagai dasar dibuatnya akta jual beli, seorang PPAT harusnya lebih cermat dalam pembuatan akta jual beli dengan dasar sebagai tindakan hukum Akta PPJB. Karena ada kalanya seorang notaris dalam membuat Akta PPJB tidak memenuhi unsur-unsur di atas, misalnya adanya substitusi kepada pihak lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Sri Gambir Melati Hatta. 1999. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandana Alumni
- Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, Kiriman Karangan. 1987. *Pengoperan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Menurut UUPA*. Jakarta : Media Notariat No. 4 Tahun II.
- Soerjono Soekanto dalam Bambang Sunggono.2003. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Sugiono. 2007. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Remaja Rosda Karya.
- Mukti Fajar dan Yulianto. *Dualisme Penelitian Hukum normative dan empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Sutrisno Hadi. 2004. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Andi Offset.