

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris tidak pernah dilarang oleh Undang-Undang dan masih sangat dibutuhkan di kalangan masyarakat. Klausula "...tidak dapat dicabut kembali..." haruslah tercantum secara jelas dalam suatu akta kuasa mutlak dan menjadi satu kesatuan dengan akta perjanjian jual beli untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 menyebutkan tentang kuasa mutlak yang dibenarkan dan kuasa mutlak yang tidak dibenarkan. Kuasa mutlak yang dibenarkan adalah kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan notaris Pasal 3 Akta Perikatan Jual Beli, kuasa mutlak yang tercantum dalam APHT. Kuasa mutlak yang tidak dibenarkan adalah surat kuasa yang objek kuasa adalah tanah, surat kuasa tidak boleh dicabut atau dibatalkan walaupun oleh Pasal 1813 KUHPerdara, penerima kuasa sudah bertindak seakan-akan pemilik.
2. Perlindungan hukum yang diberikan bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya dialihkan memakai kuasa mutlak dalam hal ini si penjual boleh pergi kemana saja dan tidak perlu hadir untuk menandatangani akta jual beli yang defenitif dihadapan PPAT. Hal tersebut terjadi apabila kewajiban pihak pembeli untuk membayar harga yang disepakati dengan cara lunas. Apabila harga pembayaran belum semuanya dipenuhi oleh pihak pembeli

(belum lunas), maka jika akta perjanjian jual beli hak atas tanah disertai klausula kuasa mutlak dibuat, dapatlah merugikan pihak penjual. Disini diperlukan kejelian notaris/PPAT dalam menghadapi kasus-kasus tersebut notaris dapat membuat akta kuasa mutlak terpisah dari akta perikatan jual beli itu sendiri tetapi harus menyimpan akta kuasa mutlak tersebut apabila pihak pembeli telah melunasi sisa harga pembayaran, maka notaris baru dapat memberikan Akta Kuasa tersebut pada pihak pembeli.

B. Saran

1. Kepada Notaris dalam membuat akta perjanjian yang menggunakan kuasa mutlak harus lebih berhati-hati dan harus lebih jeli dalam melihat kepentingan pihak penjual maupun pembeli. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya berkewajiban untuk memberikan penerangan-penerangan yang lengkap dan jelas mengenai akibat-akibat hukum dari tiap-tiap perjanjian yang dibuatnya, serta dalam hal memberikan pelayanan dan jasa kepada pihak-pihak sejauh mungkin menghindarkan terjadinya sengketa dikemudian hari agar terciptanya suatu kepastian hukum khususnya dibidang pertanahan sesuai dengan peraturan pemerintah yang berlaku. Maka disarankan kepada Notaris/PPAT haruslah dengan tegas dan hanya memakai klausula kuasa mutlak yang bermaksud yang diperbolehkan oleh Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 tersebut.

2. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus teliti dalam memeriksa kebenaran dan kelengkapan jual beli sebelum mengeluarkan atau menerbitkan sertifikat tanah.