

BAB III

SURAT KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NO. 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGUNAAN SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH

A. Kedudukan Yuridis Surat Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah

1. Lembaga Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerima, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Pasal 1792 KUHPerdara). Dapat juga dikatakan, kuasa adalah wewenang yang diberikan oleh seseorang kepada orang lain, yang terikat adalah orang yang diwakilinya itu, asal saja antara orang yang bertindak dan yang diwakilinya terdapat suatu hubungan hukum. Bila seseorang menyatakan bertindak untuk dan atas nama orang lain, maka yang terikat adalah orang lain (orang yang diwakilinya). Isi Kuasa adalah menyelenggarakan suatu urusan, yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang

mempunyai suatu akibat hukum. Dalam hal ini tidak termasuk mewakili orang lain untuk datang ke suatu pesta.

Tindakan penerima kuasa adalah orang yang diberikan kuasa (dinamakan juru kuasa atau kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum tersebut atas nama orang yang memberikan kuasa, atau dapat juga dikatakan bahwa ia mewakili si pemberi kuasa. Artinya apa yang dilakukan adalah atas tanggungan si pemberi kuasa. Kalau yang dilakukan membuat atau menutup suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa adalah yang menjadi pihak dalam perjanjian. Dengan demikian pemberian kuasa menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seseorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan dapat lahir dari suatu perjanjian dan ada juga dilahirkan oleh undang-undang, misalnya mewakili anak di bawah umur (alimentasi). Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain dinamakan *vomacht* (Belanda), *power attorney* (Inggris). Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan, yang tidak dapat dikuasakan adalah yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang, misalnya membuat surat wasiat, memberikan suara dalam rapat anggota suatu perkumpulan. Namun untuk melangsungkan suatu perkawinan dengan alasan penting dapat diwakilkan dengan ijin Presiden (Pasal 79 KUHPerdara).

Si kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya (wewenangnya yang diberikan), akibat dari tindakannya

melampaui batas wewenang yang diberikan kepadanya adalah menjadi tanggungannya sendiri. Si pemberi kuasa dapat menuntut ganti kerugian kepada juru kuasa, bila tindakannya yang melebihi batas kuasa mendatangkan rugi baginya. Begitu pula si pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang dengan siapa si kuasa bertindak dalam kedudukannya dan menuntut dari padanya pemenuhan perjanjian (Pasal 1799 KUHPerdara).

Pemberian kuasa terjadi dengan cuma-cuma, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya. Jika dalam hal yang terakhir, upahnya tidak ditentukan dengan tegas, maka si kuasa tidak boleh minta upah yang lebih dari pada yang ditentukan dalam Pasal 411 KUHPerdara untuk seorang wali (Pasal 1794 KUHPerdara). Ketentuan pasal ini sudah usang dan tidak menggambarkan kenyataan, misalnya seorang pengacara, baru mau mewakili kepentingan kliennya jika jelas mengenai berapa imbalan atau upahnya. Kenyataannya sekarang yang terjadi justru sebaliknya, bahwa yang umum adalah memakai imbalan atau upah, kecuali kuasa itu diterima dan akan dijalankan dengan cuma-cuma.

Berakhirnya kuasa adalah dapat dilakukan dengan cara ditariknya kembali kuasanya si kuasa : Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, asal dengan pemberitahuan dengan waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat pengadilan. Dalam praktik penarikan kembali kuasa diumumkan

dan diberitahukan dengan surat kepada para relasi yang berkepentingan. Pengangkatan seorang kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai dari hari diberitahukannya kepada orang yang terakhir ini tentang pengangkatan tersebut (Pasal 1816 KUHPerdara).

Dengan pemberitahuan penghentian oleh si kuasa; Si kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberitahukan penghentian kepada pemberi kuasa, manakala dikehendaki oleh si kuasa asal dengan pemberitahuan dalam waktu yang cukup kepada si pemberi kuasa.

Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa; Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi dalam pemberian kuasa salah satunya meninggal, pemberian kuasa menjadi berakhir. Hal ini disebabkan pemberian kuasa tergolong dalam perjanjian dimana prestasi sangat erat hubungannya dengan pribadi para pihak. Dalam praktikpun tak mungkin terjadi pemberian kuasa kepada orang yang belum kita kenal, melainkan kita memilih orang yang dapat kita percaya untuk mengurus kepentingan kita. Jika si kuasa tidak tahu meninggalnya si pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya adalah sah. Dalam hal itu segala perjanjian yang diperbuat oleh si kuasa harus dipenuhi terhadap pihak ketiga yang bertikad baik. Jika si kuasa meninggal para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, dan mengambil

tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan, bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti kerugian, biaya dan bunga jika ada alasan untuk itu (Pasal 1819 KUHPerdara). Dengan perkawinan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. (ketentuan ini tak berlaku).

2. Ketentuan Jual Beli Hak Atas Tanah

Tanah merupakan suatu benda yang tergolong kepada benda tidak bergerak, peralihan hak benda bergerak dan benda tidak bergerak tentulah berbeda. Peralihan benda tidak bergerak biasanya beralih ketika nama kepemilikan dalam surat hak miliknya sudah berlaih pula kepada si pemegang hak yang baru seperti beralihnya hak milik atas suatu tanah. Perlu kita ketahui terlebih dahulu, peralihan hak atas suatu tanah dapat beralih dengan cara:

- a. Jual-Beli,
- b. Hibah,
- c. Pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" dan
- d. Hibah-wasiat atau "*legaat*"

Secara teori beralihnya hak atas suatu tanah melalui jual-beli haruslah memperhatikan ketentuan-ketentuan jual-beli tanah sebagai berikut¹ :

- 1). Harus ada perjanjian

¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm 64-67

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang merupakan penyebab pindahnya hak-hak kebendaan seperti hak milik dan hak-hak lainnya. Akta sangat berperan penting dalam peralihan hak atas tanah karena tanah merupakan benda yang tidak bergerak maka dengan demikian peralihan haknya terdapat pada peralihan nama pada sertipikat yang menjadi dasar peralihan hak milik atas tanah adalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT setempat, maka setelah akta jual beli tersebut di buat di PPAT maka pendaftaran hak atas tanah dapat di proses di BPN sebagaimana yang di atur dalam Pasal 19 jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2). Harus ada titel

Titel atau alas hak itu merupakan hubungan hukum yang mengakibatkan penyerahan atau peralihan barang melalui jual-beli

3). Harus dilakukan oleh orang yang berwenang atas tanah tersebut

Syarat ini dapat kita jumpai pada Pasal 584 KUHPerdara dan syarat ini adalah tidak lain merupakan pelaksanaan dari suatu asas hukum nemoplus yaitu bahwa seseorang itu tidak dapat memeralihkan hak melebihi apa yang menjadi haknya dan lazimnya yang berwenang mengalihkan benda tersebut adalah pemilik.

4). Harus ada penyerahan nyata.

3. Kedudukan Surat Kuasa Mutlak Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah

Bahwa berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelas-jelas penggunaan surat kuasa mutlak dilarang, karena sifatnya yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara yang dimana dalam kuasa mutlak tersebut berakhirnya surat kuasa sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara tidak berlaku dan penguasaan penuh terhadap benda hak milik pemberi kuasa menjadikan pemberi kuasa dirugikan, karena dalam pemberian surat kuasa mutlak memiliki unsur-unsur yang bertentangan dengan Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUHPerdara adapun unsur-unsur surat kuasa mutlak tersebut adalah objek kuasa tersebut adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali dan kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan hak atas tanah yang dimana si penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik. Sehingga pemindahan hak atas suatu tanah yang di dasarkan pada surat kuasa mutlak tidak sah dan batal demi hukum.

B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Telah Melakukan Pemindahan Hak Atas Tanah

1. Proses Jual Beli Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi pihak lain. Dengan berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.²

Menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

“peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7 Tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan

² K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977, hlm 15

untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.

Pada prinsipnya pihak-pihak dalam suatu perjanjian sering mengadakan secara tertulis atau dalam bentuk akta otentik, tapi bukan tidak sering pula bahwa pihak-pihak mengadakannya secara lisan saja. Perjanjian seperti dimaksud lazimnya terjadi dalam suatu perjanjian yang tidak mempunyai akibat yang begitu penting bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan sebagai gambaran dapat diperhatikan bahwa perjanjian yang dilakukan secara tertulis atau dengan akta otentik pada hakikatnya dilakukan dengan tujuan demi terciptanya suatu kepastian hukum serta untuk lebih menjamin pihak-pihak dalam merealisasikan perjanjiannya, kecuali Undang-Undang telah menentukan bahwa perjanjian yang diadakan harus menurut bentuk yang telah ditentukan.

Sebenarnya pihak-pihak tidaklah terikat untuk mengadakan perjanjian dalam bentuk yang tertentu. Dengan pengertian lain, bahwa kepada pihak yang diberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian apakah akan dilakukan secara tertulis atau hanya cukup dengan lisan saja. Namun demikian kebebasan yang dimaksudkan bukanlah dalam pengertian yang mutlak, karena kenyataannya bila ditelaah perundang-undangan akan dijumpai suatu ketentuan yang menyatakan bahwa para pihak harus menuruti tata cara atau harus diadakan dalam bentuk tertentu, misalnya dalam perjanjian penghibahan bahwa hibah haruslah dilakukan dengan akta notaris (kalau tanah belum bersertifikat) namun bila tanahnya

sudah bersertifikat haruslah dibuat dihadapan PPAT, yang asli aktanya akan disimpan oleh notaris yang bersangkutan.

Proses jual beli hak atas tanah dalam kasus a-quo berawal pada tahun 2010, Pada tahun 2011 pemilik sertipikat tersebut akan membayar lunas utangnya, akan tetapi usahanya untuk melunasi dan membawa kembali sertipikat yang menjadi jaminanya tersebut selalu gagal dikarenakan alamat dan nama asli Kho Amen tidak di ketahui, setelah pemilik sertipikat tersebut mencoba mengajukan permohonan pemblokiran kepada BPN Kota Bandung, barulah di ketahui bahwa ketiga sertipikatnya tersebut telah di balik nama kepada pihak lain, ditelusuri oleh pemilik sertipikat ternyata pemindahan hak kepemilikan tersebut telah di alihkan oleh Kho Amen yang bertindak sebagai penjual dan pihak ke III sebagai pembeli atas dasar surat kuasa mutlak.

2. Proses Pembatalan Jual Beli Yang Didasarkan Pada Surat Kuasa Mutlak

Dikarenakan sertipikat tersebut telah beralih kepada pihak lain maka proses pembatalan jual beli yang dapat ditempuh oleh pemilik sertipikat tersebut adalah pertama dapat dilakukanya gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung atas dasar perbuatan melawan hukum, karena dalam pemindahan hak atas sertipikat tersebut berdasarkan pada surat kuasa mutlak yang tidak pernah di berikan oleh si pemilik tanah tersebut dan dalam pembuatan surat kuasanya pun terdapat kebohongan dan penipuan bahkan berujung pada tindak pidana. Langkah awal inilah yang dapat dilakukan oleh si pemilik tanah.

Selain itu jelas-jelas berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, penggunaan kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah di larang karena sering dijadikan alat pemindahan hak Atas tanah ini secara terselubung, yakni suatu transaksi yang dalam hakikatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 39 huruf D Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak kepada pembeli yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa sendiri selaku pemilik, dengan memasukan para pihak yang terkait di dalamnya seperti tergugat I, II dan seterusnya serta turut tergugat I, II dan seterusnya.

3. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Telah Melakukan Pemindahan Hak Atas Tanah

Perlindungan hukum bagi para pihak yang telah melakukan pemindahan hak atas tanah yang didasarkan pada surat kuasa mutlak adalah dapat kita lihat pada syarat-syarat yang harus ada dalam kuasa mutlak, yaitu sebagaimana yang telah dibahas di atas. kuasa mutlak boleh saja di pergunakan akan tetapi dia tidak boleh berdiri sendiri, maksudnya

harus ada surat otentik pendukung lainnya seperti kuasa mutlak itu harus pula di sertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) yang di buat dengan akta notaris, sehingga subjek, objek dan nominal kesepakatan harganya jelas. Selain itu kuasa mutlak juga bukan berarti kuasa penuh yang diberikan oleh si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa mutlak, termasuk penjualan akan tetapi kuasa mutlak hanya meliputi tindakan pengurusan pemindahan haknya, tatap saja hak untuk menentukan siapa pembeli dan berapa harga jual objek menjadi kewenangan si pemberi kuasa.

Meskipun dalam kuasa mutlak terdapat klausula kuasa tersebut tidak dapat di tarik kembali, perlindungan terhadap pemberi kuasa bisa menggunakan dasar hukum Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang menegaskan melarang secara keras penggunaan kuasa mutlak dikarenakan banyak penyalahgunaan dan penyelundupan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, selain itu dasar hukum lain yang dapat di jadikan dasar pembatalan terhadap pemindahan hak milik yang berdasarkan pada kuasa mutlak adalah Pasal 1813 Jo Pasal 1814 KUHPerdara yang dimana dalam pasal tersebut mengatur tentang berakhirnya surat kuasa, adapun berakhirnya surat kuasa berdasarkan pada Pasal 1813 adalah dengan cara ditariknya kembali surat kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa, dengan meninggalnya si pemberi maupun si

penerima kuasa, dengan perkawinannya si perempuan dengan si penerima kuasa.

Dalam kasus A-Quo pemindahan hak milik atas tanah dan bangunan yang berdasarkan pada surat kuasa mutlak telah jelas terdapatnya pemalsuan dan penipuan terhadap pembuatan kuasa mutlak, maka secara hukum dapat dipastikan batal demi hukum, tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh si pemilik hak atas tanah adalah dengan cara melaporkan tindak pidana penipuan dan pemalsuan yang dilakukan oleh si penerima kuasa, serta untuk mengembalikan haknya si pemberi kuasa dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

Jika penjual (pemberi kuasa) dalam hal telah menerima haknya secara penuh, artinya pihak pembeli (penerima kuasa) telah membayar secara penuh atau lunas seluruh harga dari hak atas tanah, terdapat kemungkinan bahwa penjual (pemberi kuasa) dapat dirugikan apabila ternyata dalam kesepakatan kedua belah pihak disepakati pembayaran dengan angsuran. Dalam hal ini pihak Notaris haruslah mengambil tindakan yang tepat dalam menangani keadaan tersebut. Tindakan yang dapat diambil untuk menengahi hal tersebut adalah dengan jalan Notaris membuat akta kuasa mutlak yang mengikuti akta pengikatan jual beli,

tetapi akta tersebut masih dipegang oleh pihak Notaris sampai pihak pembeli melunasi sisa hutangnya tersebut.³

Jadi seharusnya kedudukan dari pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) berdasarkan kuasa mutlak saja adalah sama dengan kedudukan pihak pembeli, karena kuasa mutlak tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum maka perjanjian mereka batal demi hukum. Sedangkan kedudukan pihak yang tanahnya dipindahkan (pihak penjual) pada perjanjian jual beli yang memakai klausula kuasa mutlak adalah sangat kuat, karena sebenarnya pihak penjual sudah tidak mempunyai kepentingan lagi. Hal tersebut dikarenakan haknya sudah terpenuhi, sehingga pihak pembelilah yang sebenarnya dilindungi dengan kuasa mutlak. Dilindungi disini dalam arti karena pihak pembeli telah membayar lunas harga yang telah disepakati.

Hal ini sesuai dengan ketentuan isi Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga tanah dibayar secara angsuran, kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya. Maka peran Notaris/PPAT dalam hal ini sangatlah berperan. Notaris/PPAT haruslah dapat memberikan solusi yang tepat,

³Nelly Sriwahyuni Siregar :*Tinjauan Yuridis Kedudukan Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).*Jurnal Huku. Dikases pada hari selasa 19 desember 2017 pkl 14.43

misalnya dengan menahan akta kuasanya sampai pihak pembeli melunasi harga tanah yang disepakati bersama. Penggunaan kuasa penuh sebagaimana yang dimaksudkan dalam blanko akta jual beli tanah yang aktanya telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah Agraria No. 11 Tahun 1961, atau penggunaan kuasa mutlak sebagai yang dicantumkan dalam perjanjian jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris, ataupun penggunaan kuasa untuk memasang hak tanggungan yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris adalah diperbolehkan. Hal tersebut dapat dikatakan bukanlah dimaksudkan untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah.⁴

C. Kasus Posisi Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli yang diikuti dengan kuasa mutlak merupakan perjanjian pendahuluan yang lazim ditemukan dalam praktik Notaris. Sehingga dengan demikian perjanjian jual beli dengan kuasa mutlak ini dilaksanakan mengawali jual belinya itu sendiri dihadapan PPAT, meskipun surat kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli atas tanah tidak di perbolehkan dikarenakan dapat merugikan pihak pemberi kuasa, akan tetapi dalam praktiknya pemberian surat kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah masih banyak terjadi di kalangan masyarakat.

Pelaksanaan kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah masih sering terjadi di masyarakat yang dimana pemberi kuasa adalah orang yang

⁴Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang HukumPerdata*, Tarsito, Bandung, 1982, Hlm 48.

memang awam terhadap hukum, sehingga tanpa disadari pemberian surat kuasa mutlak tersebut akan merugikan pihak pemberi kuasa dikarenakan pemberi kuasa tidak dapat mencabut surat kuasa tersebut dan surat kuasa tersebut seolah-olah tidak ada akhirnya.

Seperti dalam kasus gugat No 483/DT/G/2013/N.Bdg antara H Subarda Midjaja melawan Suhardi Diharja dan Doni Soeteja yang dimana terhadap gugatan tersebut masih terdapatnya pelaksanaan terhadap praktik pemberian surat kuasa mutlak yang dimana dalam kasus posisi tersebut penggugat adalah pemilik dari 3 (tiga) bidang tanah yang di atasnya memiliki bangunan berdasarkan 3 (tiga) sertipikat Hak Milik yaitu Sertipikat Hak Milik No 211/Cikawao, 939/cikawao dan 904/cikawao.

Kasus tersebut berawal H Subarda Midjaja (Penggugat) terdesak oleh kebutuhan yang sangat penting, sehingga (Penggugat) melalui isteri nya (Turut Tergugat I) mencari pinjaman uang yang kemudian isterinya melalui temanya di perkenalkan kepada Kho Amen (Tergugat I), bahwa melalui Turut Tergugat I, Tergugat I meminjamkan uang sebesar Rp 280.000.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat dengan bunga 5% (per bulanya) serta meminta jaminan. Adapun jaminan yang di berikan adalah sertipikat Hak Milik yaitu Sertipikat Hak Milik No 211/Cikawao, 939/Cikawao dan 904/Cikawao, beserta kelengkapan photo copy KTP Penggugat dan Turut Tergugat I dengan demikian Tergugat akan memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) yang dimana sisanya akan di berikan nanti setelah Penggugat dan Turut Tergugat I

mendandatangani akta perjanjian utang piutang yang akan di buat oleh Notaris yang di kenalkan oleh Tergugat I dan atau Turut Tergugat I untuk menagih utang beserta bunganya sekaligus pegawai Notaris akan memberikan salinan aktanya tersebut, sehingga Turut Tergugat I tidak menemui Penggugat lagi.

Pada awal tahun 2011 Penggugat akan melunasi utangnya kepada Tergugat I sehingga Penggugat mencari Tergugat I namun upaya pencarian tersebut selalu gagal dengan berbagai hambatan diantaranya alamatnya yang tidak di ketahui dan nama aslinya pun tidak di ketahui, maka sekira awal bulan desember 2013 Penggugat bermaksud akan mengajukan permohonan pemblokiran terhadap ketiga sertipikat tersebut karena Penggugat khawatir terhadap sertipikatnya tersebut, bahwa saat akan mendaftarkan permohonan pemblokirannya tersebut ternyata pada database di Kantor BPN Kota Bandung (Turut Tergugat II) tercantum ketiga sertipikat tersebut telah beralih nama menjadi Hak Milik atas Nama Tergugat II, padahal selama ini Penggugat tidak pernah menjual ataupun mengalihkan hak lain kepada pihak ke tiga atau Tergugat II ataupun kepada siapapun begitupun sampai saat ini secara fisik masih dikuasai oleh Penggugat.

Setelah diteliti lebih lanjut oleh Penggugat ternyata yang menjadi dasar pemindahan hak atas ke tiga sertipikat tersebut adalah Akta Jual Beli No. 241/2012 Tanggal 18 Oktober Tahun 2012 untuk AJB sertipikat No. 211/kelurahan cikawao, AJB No. 242/2012 Tanggal 18 Oktober Tahun 2012 untuk sertipikat hak milik No. 939/kelurahan cikawao dan AJB No. 243/2012 Tanggal 18 Oktober Tahun 2012 untuk sertipikat hak milik No. 904/kelurahan

cikawao yang kesemuanya di buat di hadapan Tergugat V selaku PPAT setempat yang dimana dalam AJB tersebut yang bertindak selaku penjual adalah Tergugat I dan yang bertindak selaku pembeli adalah Tergugat II. Dalam kasus ini Tergugat I menjual kepada Tergugat II seolah-olah dalam praktiknya Tergugat I menjadi pemegang kuasa jual atas ketiga sertifikat milik Penggugat tersebut atas dasar Surat Kuasa Jual No. 25 Tertanggal 23 Juli Tahun 2012 yang dibuat oleh Tergugat IV selaku Notaris Pengganti, bahwa dalam faktanya Penggugat hanya menandatangani akta perjanjian utang piutang saja dan Surat Kuasa Jual No. 25 Tertanggal 23 Juli diatas adalah suatu kebohongan yang sistematis yang dibuat oleh Tergugat I, dan Tergugat IV.

Maka dalam kasus posisi tersebut bahwa meskipun penggunaan surat kuasa mutlak telah di larang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri No 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, akan tetapi dalam praktiknya masih terdapat penggunaanya.

Berdasarkan Pertimbangan Hakim, bahwa berdasarkan pada kasus posisi diatas isi pasal-pasal yang tertuang dalam surat kuasa jual No. 25 tertanggal 23 Juli Tahun 2012 diatas mengandung unsur-unsur tidak dapat ditarik kembali yang dimana penggunaan surat kuasa yang mencantumkan unsur-unsur diatas termasuk kepada surat kuasa mutlak. Bahwa berdasarkan pada kasus posisi diatas terkait penggunaan surat kuasa mutlak terhadap pemindahan hak atas tanah majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a Quo menimbang bahwa :

- a. Pembuatan akta kuasa jual No. 25 tertanggal 23 Juli Tahun 2012 merupakan penyelundupan hukum berupa pemindahan hak secara terselubung yang tidak dapat dibenarkan karena merupakan suatu kuasa mutlak , maka oleh sebab itu jualbeli yang di dasarkan pada kuasa mutlak adalah tidak sah dan batal demi hukum
- b. Meskipun berdasarkan pada Surat Djendral Agraria No 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 meskipun pemindahan hak atas tanah menggunakan surat kuasa mutlak dapat di diterbitkan akan tetapi surat kuasa mutlak tersebut harus disertai dengan perjanjian pengikatan jual beli, kuasa untuk membebani hak tanggungan, dll sehingga pemindahan hak atas tanah atas dasar kuasa mutlak yang berdiri sendiri dinyatakan tidaklah sah.

Bahwa ciri-ciri kuasa mutlak berdasarkan pada Intruksi Menteri Dalam Negeri No 14 tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tersebut adalah :

- 1). Objek kuasa tersebut adalah tanah
- 2). Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat di tarik kembali
- 3). Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum perbuatan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya saja yang pada hakikatnya melakukan pemindahan hak atas tanah yang dimana si penerima kuasa seolah-olah bertindak sebagai pemegang hak atau pemilik.