



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 1 Tahun 2024 Page 4745-4755

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Khusus dalam Jual Beli Rumah

Vivi Sylvia Purborini^{1✉}, Suryaningsih²

Ilmu Hukum, Universitas Wisnuwardhana

Email: velioraps1@gmail.com^{1✉}

Abstrak

Harga tanah dan rumah pada suatu wilayah selalu naik dari waktu ke waktu, hal ini cukup menarik dan menandakan investasi tanah dan rumah tidak pernah rugi. Surat kuasa khusus salah satu alternatif dalam pengurusan administrasi jual beli rumah. Surat kuasa khusus yang dipergunakan pada dasarnya menggunakan kesepakatan yang berkaitan dengan perjanjian. permasalahan yang akan dibahas adalah, Bagaimana tinjauan yuridis penggunaan surat kuasa khusus dalam jual beli rumah. Metode penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach). Untuk melakukan tindakan pemilikan diperlukan kuasa dengan kata-kata tegas atau dalam bentuk kuasa khusus dan hanya dapat dilakukan oleh mereka yang berwenang untuk melakukannya. Surat kuasa khusus terkait perbuatan hukum dalam bidang pertanahan harus dalam bentuk akta notaris atau surat kuasa di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris.

Kata Kunci: *Tinjauan Yuridis, Kuasa, Khusus, Jual, Beli, Rumah*

Abstract

The price of land and houses in an area always rises from time to time, this is quite interesting and indicates that land and house investments never make a loss. A special power of attorney is an alternative in managing the administration of buying and selling a house. The special power of attorney used basically uses an agreement related to the agreement. The problem that will be discussed is, how is the juridical review of the use of a special power of attorney in buying and selling a house. The research method used is a normative juridical research type, with the approach used being a statutory approach. To carry out ownership actions, a power of attorney is required with express words or in the form of a special power of attorney and can only be exercised by those who are authorized to do so. A special power of attorney regarding legal actions in the land sector must be in the form of a notarial deed or private power of attorney legalized by a notary.

Keyword: *Juridical Review, Power of Attorney, Special, Selling, Buying, Home*

PENDAHULUAN

Rumah adalah salah satu kebutuhan pokok masyarakat. Rumah sebagai faktor ekonomi yang memiliki peranan penting dalam kehidupan. Penilaian dalam penjualan dan pembelian rumah terkait dengan lokasi rumah itu berada. Terkait dengan peran penting dan strategisnya, daya tarik masyarakat dalam jual beli rumah pun semakin meningkat dan berkembang. Harga tanah dan rumah pada suatu wilayah selalu naik dari waktu ke waktu, hal ini cukup menarik dan menandakan investasi tanah dan rumah tidak pernah rugi, terlebih populasi jumlah penduduk semakin meningkat, dan lahan yang semakin sempit menarik para investor, pebisnis, juga untuk kepentingan pribadi misalnya untuk tempat tinggal. Jual beli rumah adalah serangkaian proses pemindahtanganan kepemilikan hak yang kaitannya dengan banyak pihak.

Pembeli rumah yang posisinya berada di lokasi yang jauh dari tempat rumah yang di beli, mempunyai kendala waktu dalam pengurusan jual beli rumah, sehingga alternatif penyelesaian hal ini adalah dengan membuat surat kuasa khusus supaya pengurusan administrasi pemindahtanganan hak dari penjual ke pembeli baru atas rumah tetap berjalan. penerapan ketentuan hukum berkaitan tentang jual beli menggunakan surat kuasa yaitu dalam KUHPerdara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hasil dari penelitian yang diperoleh adalah kegunaan dari surat kuasa pada transaksi jual beli rumah selalu mengikutsertakan pihak PPAT sesuai Pasal 1 angka 24 PP No 24 Tahun 1997, selain untuk pembuatan akta terkait dengan rumah kemudian dapat dijadikan konsultasi kepada pihak pembeli terkait keabsahan status sertifikat rumah beserta surat kuasanya..

Surat kuasa khusus yang dipergunakan pada dasarnya menggunakan kesepakatan yang berkaitan dengan perjanjian. Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut. Perjanjian adalah satu hal yang penting dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata banyak mengatur peraturan hukum yang berdasar atas janji-janji seseorang. Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdara. Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat

dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum. Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada

ditempat, kesibukan dan kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam bidang hukum, melalui perantara dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, maka permasalahan yang akan dibahas adalah, Bagaimana tinjauan yuridis penggunaan surat kuasa khusus dalam jual beli rumah?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan dengan dilakuka pengkajian peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sub tema penelitian. Selain itu juga digunakan analisis ilmiah dalam mendukung penelitian normatif, yaitu pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam penelitian ini untuk meneliti peraturan yang berkaitan dan terkait dengan keabsahan surat kuasa khusus berdasarkan perjanjian jual beli yang dibuat secara notariil.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Kontrak (perjanjian) lahir apabila isi dari kontrak disepakati. Pertimbangan yang lain pun harus dipertimbangkan, termasuk perlunya legitimasi perikatan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 BW (KUHPerdara): kesanggupan perikatan terdiri dari Setuju, Mampu, hal-hal tertentu, dan sah.

Suatu perbuatan hukum yang menimbulkan suatu perjanjian "Levering" guna diserahkannya benda yang diperjanjikan, terdapat dua perbuatan hukum yang timbul akibat suatu perjanjian "obligatoir" dibedakan menurut sistem KUH Perdata. Perjanjian jual beli hak atas tanah terdapat syarat formal dan syarat materiil didalamnya. Prasyarat penting untuk memperoleh dan menjual hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a) Yang dimaksud dengan "pembeli" adalah orang yang berwenang untuk memperoleh tanah sengketa;
- b) Penjual dapat menjual tanah yang bersangkutan;
- c) Hak atas tanah yang sedang disengketakan dapat diperjualbelikan, dan tidak ada sengketa yang sedang berlangsung. Undang-undang berpendapat bahwa sejak semula

tidak pernah ada jual beli, maka apabila salah satu dari keadaan material tersebut tidak terpenuhi, maka pada saat itu jual beli tanah tersebut batal dan batal.

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut.

Perjanjian adalah hal penting dalam hukum perdata, oleh sebab itu hukum perdata banyak mengatur peraturan hukum yang berdasar atas klausula-klausula sebagai dasar atas janji seseorang kepada orang lain. Perjanjian adalah satu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Perjanjian Pemberian Kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*. *Manus* berarti tangan dan datum memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma. baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat bukan pembayaran tapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima mandatum.

Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. Pemberian kuasa dalam hukum positif Indonesia diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPperdata.

Pemberian kuasa pada masa sekarang ini sangatlah diperlukan, mengingat dinamika dan mobilitas anggota masyarakat yang terus berkembang. Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud dalam segala segi kehidupan dibidang hukum. Menjad i suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada ditempat, kesibukan dan kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatanhukum oleh yang berkepentingan. Di dalam bidang hukum, melalui perantara dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan. Pemberian

kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih dilakukan di dalam praktek. Tindakan hukum semacam ini menurut Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat "bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

Pemberian kuasa diatur dalam pasal 1972 KUHPdata yang berbunyi : "Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa" Berdasarkan ketentuan ini, unsur yang harus ada dalam pemberian kuasa adalah persetujuan. Secara yuridis, surat kuasa dikategorikan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa umum diatur dalam Pasal 1796 KUHPdata yang menyatakan bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan terkait dengan pengurusan. Sehingga, surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Pasal ini selanjutnya menjelaskan bahwa untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Sedangkan kuasa khusus pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1975 KUHPdata. Dalam surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi, karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Muatan kuasa khusus, didalamnya menjelaskan terkait dengan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Sehingga harus ada tindakan-tindakan yang lebih rinci dalam kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Sedangkan kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja, oleh karena itu, untuk mengalihkan suatu benda, atau suatu perbuatan lain, maka yang hanya boleh melakukannya ialah pemilik dari kebendaan itu sendiri, dan tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus.

Perbedaan yang mendasar antara kuasa umum dan kuasa khusus terletak pada

pencantuman kata-kata "surat kuasa umum" dan "surat kuasa khusus", serta secara substansi kuasa umum meliputi 1 (satu) kepentingan atau lebih dari pemberi kuasa yang diperinci mengenai hal-hal yang boleh dilakukan penerima kuasa. Sementara itu, kuasa khusus secara substansi meliputi pengurusan segala kepentingan pemberi kuasa.

Berkaitan dengan bentuk surat kuasa tersebut di atas, kuasa untuk menjual dan membeli masuk kedalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja, artinya merupakan kuasa khusus sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1975 KUHPerdata.

Tidak dapat dibayangkan suatu masyarakat tanpa lembaga perwakilan yang terwujud pada segala segi kehidupan dibidang hukum. Menjadi suatu kenyataan bahwa karena jarak, sakit, tidak berada di tempat, kesibukan, kecakapan dapat menjadi alasan tidak dapat dilakukannya sendiri suatu perbuatan hukum oleh yang berkepentingan. Di dalam segala bidang hukum, "melalui perantara" dalam arti perbuatan hukum seseorang diwakili oleh orang lain menyebabkan tetap dapat dilakukannya perbuatan hukum oleh orang yang diwakili tersebut. Hal mewakili sekarang dianggap sudah lumrah dilakukan.

Perwakilan tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdata atau perundang-undangan lainnya. Doktrin membagi sumber perwakilan pada undang-undang, perjanjian dan organik. Perwakilan karena undang-undang terjadi di luar kehendak pihak-pihak yang berkaitan, misalnya ayah yang mewakili anaknya yang di bawah umur sedangkan perwakilan karena perjanjian terjadi atas kehendak dan kesepakatan para pihak terkait, misalnya perjanjian pemberian kuasa. Perwakilan organik, yaitu perwakilan yang wewenangnya bersumberkan pada anggaran dasar organ, misalnya direksi PT yang mewakili perseroan terbatas.

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta otentik, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa, hal ini didasarkan pada Pasal 1793 KUHPerdata. Kuasa menjual dan membeli merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktek sehari-hari di kantor notaris. Kuasa menjual dan membeli ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatarbelakangi oleh berbagai hal diantaranya: 1. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit; 2. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang

karena tidak berada ditempat sementara waktu. Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa jual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.

Akta Kuasa menjual dan membeli dapat dipergunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli) apabila dibuat dengan suatu Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk suatu akta otentik, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1793 KUHPerdara. Oleh undang-undang dapat ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti pada kuasa untuk penerimaan suatu hibah harus dilakukan dalam bentuk akta otentik (Pasal 1683 ayat (1) KUHPerdara). Di dalam kuasa untuk menghibahkan dan menerima hibah disebutkan dengan jelas dan tegas kepada siapa obyek hibah akan diberikan, mengingat unsur dari suatu penghibahan adalah adanya pemberi hibah, penerima hibah dan obyek hibah. Seorang ahli waris yang menolak suatu warisan harus dilakukan dengan tegas dengan suatu pernyataan yang dibuat di kepaniteraan pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya telah terbuka warisan itu (Pasal 1057 KUHPerdara). Oleh undang-undang pun tidak ditentukan bentuk kuasa untuk melakukan penolakan tersebut, namun mengingat akibat hukum dari penolakan warisan yaitu ahliwaris dianggap tidak pernah telah menjadi wans (Pasal 1058 KUHPerdara), maka adalah lebih baik untuk membuat kuasa penolakan warisan dalam bentuk akta otentik atau setidaknya kuasa di bawah tangan yang disahkan tanda tangan pemberi kuasa. Adanya perintah undang-undang untuk membuat akta kuasa/akta pemberian kuasa dalam bentuk otentik, seperti kuasa untuk menerima hibah tersebut di atas atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dalam hal tersebut fungsi dari akta kuasa tersebut bukan semata-mata sebagai alat bukti, tetapi bentuk akta otentik tersebut merupakan syarat mutlak (*bestaansvoorwaarde*) untuk adanya tindakan hukum tersebut.

Akta Kuasa menjual dan membeli menurut penulis harus merupakan suatu kuasa khusus, dimana dalam akta kuasa tersebut tidak memuat suatu perbuatan hukum lain atau dengan kata lain hanya satu kepentingan tertentu atau lebih yang harus dilakukan oleh penerima kuasa hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara, sehingga akta kuasa menjual tidak dapat dibuat dalam bentuk kuasa umum atau luas yang merupakan kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan hanya meliputi tindakan pengurusan. Untuk melakukan tindakan pemilikan diperlukan kuasa

dengan kata-kata tegas atau dalam bentuk kuasa khusus dan hanya dapat dilakukan oleh mereka yang berwenang untuk melakukannya.

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Perjanjian yang cacat subjektif dapat dibatalkan dan yang cacat objektif batal demi hukum.

Fungsi dari akta kuasa menjual merupakan alat bukti otentik untuk adanya tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu tatacara/prosedur dari pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum. Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tatacara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

Bahwa berdasarkan pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak jelasjelas 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. Berkaitan dengan hal tersebut diatas maka pemberian kuasa (*lastgeving*) dalam konteks jual beli tanah tidak boleh bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang

berbunyi:” Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak” Adapun yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yang cukup relevan dengan pembahasan ini yaitu Putusan MARI No.3176 K/Pdt/1988 dan Putusan MARI No.199 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2002 dengan kaidah hukum sebagai berikut :

1. Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
2. “Akta Kuasa” atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian ini adalah sama dengan “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.

Karena tidak memenuhi semua syarat untuk membuat akta jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga akan menolak untuk membuat akta jual beli (AJB). Akta jual beli hak atas tanah tidak dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali syarat-syarat tersebut dipenuhi. Perjanjian jual beli harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal yang berkaitan dengan tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi wilayah di mana tanah yang diperdagangkan berada, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Akibatnya, ternyata akta jual beli PPAT merupakan syarat sahnya jual beli hak atas tanah. Meskipun demikian, secara praktis, di banyak jaringan, cara yang paling umum untuk memindahkan kebebasan wilayah dengan berdagang umumnya mengalami penundaan mengingat banyak faktor yang disebabkan oleh kesulitan selama waktu yang dihabiskan untuk membuat, membayar/ kompensasi karena banyak faktor, misalnya yang paling cara umum memindahkan nama ke PPAT dan kesulitan dalam menutupi biaya. berupa PPH atau BPHTB karena pembeli akan menjual tanahnya, sehingga sifat kas belum terpenuhi. Namun, instrumen lain dapat digunakan terlebih dahulu untuk mengikat dan menyiratkan bahwa kreditur dan debitur telah membuat perjanjian jual beli, seperti proses pengikatan jual beli atau perjanjian pendahuluan di Notaris. Proses pengikatan jual beli memberikan waktu yang cukup bagi para pihak untuk menyelesaikan pembayaran transfer, menyelesaikan berkas

seperti pemisahan sertifikat, atau membayar pajak. Dalam perjanjian jual beli, para pihak secara langsung memiliki hak dan tanggung jawab untuk mencapai tujuannya.

Untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan cara pengikatan jual beli secara penuh biasanya akan digunakan surat kuasa untuk menjual dan membeli dan surat kuasa untuk menjual dan membeli atas dasar pengikatan hak jual beli. Pembeli yang telah membayar lunas tetapi belum mengalihkan namanya diberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagai akibat dari hal tersebut. Uang sebagai akibat tidak memenuhi persyaratan tertentu selama prosedur administrasi. Sebaliknya, perjanjian jual beli tidak dibayar (PJB Tidak Dibayar) tidak memerlukan surat kuasa untuk menjual. Oleh karena itu diperlukan surat kuasa dengan bahasa yang jelas dalam akta untuk menjual surat kuasa ini (Pasal 1796 KUHPerdara).

Mengingat pergeseran ekonomi perumahan dan bisnis, notaris diharuskan, antara lain, untuk mencatat kesepakatan para pihak mengenai pembuatan akta otentik pengalihan hak atas tanah. Cara yang paling umum dimana hak dialihkan dalam masyarakat adalah melalui jual beli tanah. Menurut keseluruhan ayat (1) Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Tambahan Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Nomor 3696 (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997): oleh PPAT yang disetujui sesuai pengaturan peraturan dan pedoman yang relevan dapat digunakan untuk mendaftarkan pertukaran hak atas tanah dan kepemilikan atas unit dan pad melalui perdagangan, perdagangan, pemberian gaji di dalam organisasi, dan kegiatan lain yang sah untuk memindahkan hak istimewa.

Selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), notaris berwenang membuat akta otentik di bidang pertanahan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat 2 huruf (f) UUJN. Karena sebelumnya penjual memberikan kuasa kepada Notaris, maka tujuan kuasa menjual dan membeli yang sebenarnya adalah agar Notaris/PPAT dapat segera menandatangani Akta Jual Beli dan mengurus nama akta tanpa kehadiran penjual. Oleh karena itu, perjanjian bantuan "berfungsi dan bertujuan untuk menyiapkan, mengukuhkan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

SIMPULAN

Surat kuasa khusus terkait perbuatan hukum dalam bidang pertanahan harus dalam bentuk akta notaris atau surat kuasa di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris. Hal

ini berdasarkan ketentuan Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriani, M.E. (2016). Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, JOM Fakultas Hukum Vol.3 No. 2.
- Budiono, H. (2006). Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV.
- Prayoga, Harry Dwicahya. 2022. Tesis. Penggunaan Surat Kuasa Menjual pada Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan. Program Studi Kenotariatan Magister Fakultas Hukum. Universitas Islam Indonesia.
- Umar Mukhtar Al Hadid. 2019. Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris. Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya. Indonesian Journal of Criminal Law (IJoCL). <https://journal.ilinstitute.com/index.php/IJoCL>. Vol. 1, No. 1, Juni 2019, pp 65-76. p-ISSN:2656-9922, e-ISSN: 2684-916X . DOI: <https://doi.org/10.31960/ijocl.v1i1.149>
- Peraturan Perundang-Undangan
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
Staatsblad Tahun 1874 Nomor 23.
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.