

## **KEDUDUKAN KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**SUSBANDORO, OPIN**

**Pembimbing : Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., MS.**

**LAND REFORM-LAW AND LEGISLATION**

**KKB KK-2 TMK 131 / 11 Sus k**

Copyright© 2011 by Airlangga University Library Surabaya

### **ABSTRAK**

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha, berkaitan dengan itu meningkat pula kebutuhan dukungan berupa jaminan hukum dibidang pertanahan. Dalam rangka kepastian hukum tersebut diperlukan perangkat peraturan Perundang-undangan dan alat penegakannya. Diperlukan seseorang figure yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tandatangannya serta segelnya memberikan jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan mampu membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dihari-hari yang akan datang, dan itu semua hanya dapat dilakukan oleh seorang notaris. Salah satu cara untuk memiliki tanah guna pemenuhan keperluan seperti yang dijelaskan di atas adalah melalui proses jual beli. Dalam hal Jual beli tanah sesuai yang diperintahkan oleh PP 24 tahun 1997 dan PP 37 tahun 1998 harus dilakukan dihadapan PPAT. Dalam proses jual beli tanah, berkaitan dengan ada syarat yang belum terpenuhi untuk pembuatan akta jual belinya, biasanya notaris yang merangkap PPAT, akan membuat akta pengikatan jual beli terlebih dahulu diikuti oleh suatu kuasa, kuasa tersebut biasanya dicantumkan klausul “tidak dapat di cabut kembali oleh pemberi kuasanya”, dan kuasa seperti ini disebut dengan kuasa mutlak. Dalam hal klausul kuasa mutlak ini dicantumkan dalam akta pengikatan jual beli, karena tujuannya adalah untuk lebih melindungi kepentingan pembeli dalam hal pembeli sudah membayar tanah tersebut akan tetapi haknya belum terpenuhi. Kuasa Mutlak ini sendiri ada peraturan yang melarang penggunaannya yaitu Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 dan dipertegas lagi dengan PP 24 tahun 1997. Oleh karena itu hal ini tentunya menjadi dilema bagi seorang notaris yang merangkap PPAT di satu sisi harus membuat akta yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang ada akan tetapi di sisi lain notaris harus membuat akta yang dapat melindungi kepentingan para pihak di masa mendatang akibat dari perbuatan hukum itu.

**Kata Kunci : Kuasa Mutlak, Peralihan Hak Atas Tanah**