

Tinjauan yuridis pemberian kuasa mutlak dalam pemindahan hak atas tanah melalui jual beli

Ade Rosalina, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=112188&lokasi=lokal>

Abstrak

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas nama pemberi kuasa. Dalam realisasi pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, banyak ditemukan pemberian kuasa penuh, luas dan mutlak, yang menyebabkan obyek jual beli tidak hanya berpindah penguasaannya, akan tetapi dapat juga berpindah kepemilikannya. Dari beberapa kasus yang terjadi sehubungan dengan kuasa mutlak ini, diambil contoh dua buah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan ini dijadikan contoh dan dianalisis dalam penelitian ini dengan pokok permasalahan: Bagaimana kedudukan hukum kuasa mutlak yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah dalam rangka pemindahan hak atas tanahnya melalui jual beli? Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan terhadap pihak pembeli yang melakukan peralihan hak berdasarkan kuasa mutlak apabila akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut dalam menyelesaikan status hak atas tanahnya?

Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan pendekatan normatif, mempergunakan data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan, dan penelitian bersifat deskriptif, karena ditujukan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang sifat-sifat hubungan hukum, keadaan atau gejala-gejala tertentu dalam suatu tindakan hukum.

Berdasarkan Instruksi Menteri Nomar 14 Tahun 1982, keberadaan kuasa mutlak telah dilarang, karena merupakan Salah satu bentuk penyelundupan hukum yang dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihaknya Serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Tindakan hukum jual beli yang didasarkan atas kuasa mutlak tersebut akan menyebabkan jual beli menjadi tidak sah dan batal demi hukum. Pihak pembeli yang melakukan peralihan hak atas tanahnya melalui jual beli berdasarkan kuasa mutlak tidak akan memperoleh perlindungan hukum baik dalam perolehan maupun pendaftaran tanahnya, namun tetap harus dilakukan pengembalian uang pembayaran harga tanah oleh pihak penjual yang menjual tanah berdasarkan kuasa mutlak, hal mana diselesaikan secara tersendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

<hr>

Authority is the competence delegate to the receiver to perform a legal act on the giver's authorities. In the land rights removal through land trades' realization, lots of full and absolute power of authorities that cause the transfer of command and ownership of the transaction's object could be found. From several cases happens concerning about the absolute power of authority, we can take The Sentence of The Supreme Court Republic of Indonesia as an example. It is the subject matter to the juridical analysis in this research, with main question: How is the legal status of such absolute power of authority in the land rights removal especially on a land trades? Moreover, how is the juridical protection against the parties who perform the act of land trades by this absolute power of authority?

This research has a normative approach using a secondary data obtained by literature study, and has a descriptive character, because it aims to give a specific: data about characteristic of law-connected relations, conditions or any certain indications in making an agreement. In this research, there is a case analysis about the abrogation of this absolute power of authority.

Based. on the Directive of the Secretary of the Interior, this kind of authorities have been banned because it was made to infiltrate law regulation and was made without freedom of acts and agreement by both parties, also surely made with bad intentions. This kind of act will cause the revocation of the authority given. The parties who perform the act of land trades by this absolute power of authority have no juridical protection either in the achievements or in registration of the rights removal. However, the restitution of his losses could be discussed and agreed by both parties.