

BAB IV PENUTUP

4.1. SIMPULAN

4.1.1. Surat Kuasa Jual Adalah Mengikat Dalam Praktek Jual Beli

Jual beli dengan menggunakan surat kuasa dapat terjadi karena salah satu pihak dalam jual beli berhalangan hadir. Surat kuasa tersebut merupakan kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa yang memberikan kewenangan pada penerima kuasa untuk bertindak selaku pemberi kuasa dalam batasan-batasan yang ditentukan oleh pemberi kuasa.

Surat kuasa yang digunakan disini adalah surat kuasa yang mengikuti perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian jual beli. Akibat dari adanya suatu perjanjian jual beli adalah telah terjadinya jual beli secara obligatoir. Hal ini berbeda dengan sistem penjualan menurut hukum tanah nasional, sehingga dengan demikian praktek jual beli dengan menggunakan surat kuasa diatur dalam hukum perjanjian yang terdapat dalam KUHPer

Penggunaan surat kuasa demikian tidak bertentangan atau melanggar hukum tanah nasional, karena memang bukan perbuatan hukum jual beli yang dimaksud oleh hukum tanah nasional yang berlaku, melainkan hanyalah masih dalam bentuk “perjanjian jual beli”. Dimana hal itu merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Dalam Perjanjian Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa di dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri. Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang.

Oleh karena itu, surat kuasa memiliki kedudukan yang kuat dan berlandaskan hukum dalam praktek jual beli tanah. Dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan

didalam perjanjian jual beli yang dibuat secara notaril dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pembeli sendiri dengan suatu jangka waktu tertentu yang tidak terlalu lama masanya.

4.1.2. Praktek Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data Dengan Surat Kuasa Menjual

Pendaftaran tanah dilakukan untuk memenuhi Syarat yuridis formil, yang artinya peristiwa hukum itu terjadi sesuai dengan peraturan yang ada, mengikuti tata cara yang telah ditentukan, dilakukan oleh para pihak yang berwenang, dan tidak bertentangan dengan peraturan-peraturan lainnya. Setelah pendaftaran tanah dilakukan, diterbitkanlah surat tanda bukti pendaftaran tersebut berupa sertipikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang aslinya disimpan di kantor pertanahan.

Jual beli yang dilakukan dengan surat kuasa, dalam prakteknya seringkali ditolak pendaftarannya oleh pihak Badan Pertanahan. Penolakan tersebut dilandasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah dan melarang pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Tentu saja hal ini tidak disetujui oleh kalangan notaris karena menurut KUHPer, pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian dan asas dari perjanjian menurut pasal 1338 ayat 1 KUHPer adalah asas kebebasan berkontrak yang memberikan kesempatan kepada semua orang yang cakap untuk mengadakan perjanjian mengenai apa saja, baik mengenai perjanjian yang sudah diatur dalam ketentuan undang-undang maupun perjanjian jenis baru yang belum diatur dalam undang-undang selama hal tersebut tidak dilarang oleh hukum, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Selain itu, dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan dalam Penjelasan pasal 7 ayat 5 memuat bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi, artinya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut tidak boleh bertentangan dengan KUHPer.

Sehingga secara keperdataan, surat kuasa untuk melakukan jual beli dibidang pertanahan adalah sah dan beralaskan landasan hukum yang kuat, sebaliknya jika dilihat dari bidang pertanahan, penggunaan surat kuasa untuk melakukan pemindahan hak atas tanah sudah tidak diakui. Hal ini menimbulkan celah antara hukum perdata dengan hukum Tanah. Dalam prakteknya notaris masih membuat surat kuasa menjual dan pihak Badan Pertanahan akan menerima surat kuasa tersebut selama :

1. surat kuasa tersebut dibuat dari suatu perjanjian pokok;
2. hak dan kewajiban pemberi kuasa sudah terpenuhi;
3. para pihak asal tidak boleh disubstitusikan dengan pihak lain;
4. Merupakan bagian tidak terpisah dari perjanjian pokoknya.

Surat kuasa dapat digunakan dalam pendaftaran tanah pemeliharaan data selama surat kuasa tersebut merupakan surat kuasa murni dan dibuat secara notariil.

4.2. SARAN

Dikarenakan substansi surat kuasa yang demikian penting, maka sebaiknya surat kuasa terutama surat kuasa menjual harus dibuat dalam bentuk notariil. Secara notariil artinya surat kuasa tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam wilayah kewenangannya sepanjang masa jabatannya dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan formil yang mengatur lainnya.

Surat kuasa yang dibuat secara notariil memiliki kekuatan pembuktian yang penuh, yang artinya dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dimuka pengadilan. Surat kuasa notariil ini disebut juga dengan surat otentik. Pihak Badan Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah pemeliharaan data sebaiknya hanya menerima surat kuasa yang dibuat dalam bentuk notariil saja dan menolak penggunaan surat kuasa yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak.

