

IMPLIKASI PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP KEABSAHAN AKTA

INTISARI

Oleh:

Rossiana Mayangsari*, Any Andjarwati**

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hukum adanya larangan penggunaan kuasa mutlak peralihan hak atas tanah dengan akta PPAT dan akibat hukumnya.

Penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap bahan-bahan tertulis dan komunikasi langsung terhadap narasumber. Data yang dikumpulkan merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Analisis data dilakukan secara kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pertimbangan adanya hukum larangan penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah adalah terjadinya peralihan hak atas tanah pertanian namun bukan melalui perbuatan jual beli melainkan menggunakan pemberian kuasa mutlak yang mengandung penyelundupan hukum. Selain itu penggunaan kuasa mutlak bertentangan dengan asas hukum larangan pemindahtanganan hak atas tanah melalui hubungan hukum selain yang sudah ditentukan dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Adapun implikasi penggunaan kuasa mutlak peralihan hak atas tanah terhadap keabsahan akta menimbulkan dua akibat hukum, yaitu perjanjian pemberian kuasa mutlak tetap diperbolehkan untuk dilakukan selama memenuhi syarat sahnya perjanjian baik yang bersifat subjektif maupun yang bersifat objektif. Akibat hukum yang kedua adalah akta tersebut menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat objektif sahnya perjanjian yaitu kausa yang halal. Lebih lanjut, terhadap PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran, maka berdasarkan Pasal 62 PP nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT tersebut dapat diberikan sanksi administratif dan sanksi perdata.

Kata Kunci: Kuasa Mutlak, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

* Jalan Pelita Timur, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah.

** Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

***THE IMPLICATIONS OF THE USE OF ABSOLUTE POWER IN THE
TRANSFER OF LAND RIGHTS ON THE LEGAL VALIDITY
OF THE DEED***

Abstract

By:

Rossiana Mayangsari*, Any Andjarwati**

This study aims to analyze: (1) the legal considerations of the prohibition for the land deed official to make a deed based on absolute power in transfer of land rights, (2) the legal implications of the use of an absolute power in the transfer of land on the validity of the deed.

This study used library research of written materials and direct communication with interviewees. Secondary data was obtained from legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Data analysis was conducted in qualitative manner.

The results of this study showed that the judicial considerations behind the prohibition on the use of absolute power are, that there was an occurrence of the transfer of agricultural land rights was conducted without a sale and purchase agreement but with the absolute power that contained circumvention of the law. Furthermore, the use of an absolute power is contrary to the legal principle prohibiting the transfer of land rights through legal relationships other than those explicitly stipulated in the basic Agrarian Law and its implementing regulations. The implications of using an absolute power in the transfer of land rights on the validity of the deed results in two legal consequences: first, the agreement granting the absolute power remains permissible, provided it fulfills both the subjective and objective legal requirements of a valid agreement. Second: legal consequence is that the deed becomes null and void by operation of law because it violates the objective requirement of a lawful cause (causa) in legal agreement. Furthermore, a Land Deed Official found to have committed a violation may be subject to administrative and civil penalties in accordance with Article 62 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Regulation.

Keyword: Absolute Power, Land Deeds, Prohibition for Land Deed Officials.

* East Pelita Street, East Kotawaringin Regency, Central of Kalimantan

** Magister of Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.