



**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK
LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**

Oleh :

Nama Mhs. : **Fauzia Tifany Dinnar**
No. Pokok Mhs. : **14921015**
BKU : **Kenotariatan**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.

Yogyakarta,

Pembimbing 2

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK
LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**

Oleh :

Nama Mhs. : Fauzia Tifany Dinnar
No. Pokok Mhs. : 14921015
BKU : Kenotariatan

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari Jumat tanggal 10 Februari 2017

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Anggota : Nandang Sutrisno, SH.,MH.,LLM.,Ph.D.

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

“MOTTO”

Barang siapa hendak memahami apa yang ada pada saat ini, ia perlu untuk menengok ke masa lalu dan barang siapa ingin dapat menghadapi masa depan, maka perlulah ia memahami apa yang ada saat ini.

“Masa lalu bukanlah sesuatu yang ditakdirkan untuk dilupakan, melainkan sesuatu yang harus dijadikan pembelajaran.”



HALAMAN PERSEMBAHAN



Tesis ini penulis persembahkan kepada :

- 1. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*
- 2. Ibunda tercinta Nurlatifah SH,.MH dan ayahanda*

Rasmani, SE

- 3. Adikku Dimas Dzikri Robbi Dinnar dan Putri*

Shania Azizah Dinnar

- 4. Arif Budi Sulistya, SH*

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
ISLAM INDONESIA**
Bismillahirrahmannirohim

Yang bertandatangan di bawahini, saya:

Nama : FAUZIA TIFANY DINNAR
No. Mahasiswa : 14921015
BKU : Kenotariatan

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”.**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian akhir/tesis yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwasaya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “*penjiplakankaryailmiah (plagiat)*”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagia tdisinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 01 Maret 2017




FAUZIA TIFANY DINNAR

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., karena berkah, rahmat serta ridhoNya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**, yang mana penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Selama penulis menjalani studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, khususnya dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapatkan bantuan dan dukungan yang tidak ternilai dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Siti Anisah, SH., M. Hum., selaku dosen pembimbing pertama dan Bapak Dr. Mulyoto, SH., M.Kn., selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan semangat, bimbingan dan saran selama penulis menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Ibuku tercinta Nurlatifah, SH., MH Ayahku Rasmani, SE Adikku Dimas Dzikri Robby Dinnar, dan Putri Shania Azizah Dinnar, terimakasih atas segala motivasi dan panjatan doa yang diberikan selama ini.
3. Suamiku Arif Budi Sulistya, SH, Terimakasih yang selalu menjadi semangat dan motifasiku dalam meraih cita-cita kita berdua. Serta

mendukung saya baik moril maupun materil, menemaniku baik suka maupun duka, terimakasih atas cinta dan kasihmu selama ini.

4. Teman-teman seperjuanganku M.Kn Universitas Islam Indonesia angkatan pertama yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Keluarga SDK (Adimas wahyu widayat,SH.,MKn, Lisnina Retnowati, SH., MKn, Mohamad Toha Dhukas,SH.,MKn, Binta Afida Rahmatika,SH.,MKn, Neky Kuntjoro,SH.,MKn, Fattahilah Fahmi, ,SH.,MKn, Ridwan Fadli M Rizal, ,SH.,MKn, Adelong Rahmawanto,SE) dan;
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Semoga tesis ini masih dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum umumnya dan ilmu hukum Perdata pada khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 01 Maret 2017

FAUZIA TIFANY DINNAR

ABSTRAKSI

Untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, secara yuridis haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun ada kalanya untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT pembeli dan penjual belum dapat memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan, meskipun diantara mereka telah terjadi sepakat dan pembeli telah membayar lunas harga tanahnya. Dalam peristiwa yang demikian, maka dapatlah mereka menuangkan kesepakatannya dalam suatu perjanjian dihadapan notaris, yang dalam praktek notaris, perjanjian tersebut dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas umumnya notaris akan membuat kuasa mutlak, dengan maksud kuasa tersebut dapat digunakan oleh pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah dihadapan PPAT tanpa turut sertanya penjual dalam PPJB. Menurut Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo Pasal 39 ayat 1 huruf d penggunaan kuasa mutlak adalah dilarang dengan sanksi kantor pertanahan tidak akan melakukan proses balik namanya. Berdasarkan uraian di atas, akan dikaji mengenai mengapa kuasa mutlak tetap dibuat notaris meskipun terdapat ketentuan yang mearangnya dan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap para pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah dengan memakai kuasa mutlak.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan cara meneliti bahan hukum pustaka, dilengkapi dengan pendekatan deskriptif dan analisis lapangan dengan cara wawancara kepada narasumber, yang kemudian fakta-fakta tersebut dianalisis dan digambarkan sesuai dengan fakta yang ada (deskriptif dan analitis). Dari hasil penelitian tersebut, maka dapat diambil kesimpulan bahwa dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan partij akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya. Dengan adanya kuasa mutlak yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Mutlak. Untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, maka Notaris menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan klausul yang menyatakan bahwa kuasa menjual yang dibuat terpisah tersebut merupakan kuasa mutlak sehingga kuasa tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak. Dari kesimpulan tersebut, maka disarankan agar penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah hendaknya disikapi secara bijaksana oleh kantor pertanahan dan untuk para pihak tidak memanfaatkan perlindungan yang diberikan notaris untuk memenuhi kepentingan tersebut sehingga menyalahgunakannya.

Kata kunci : kuasa mutlak , PPJB, balik nama

ABSTRACT

To perform legal acts on acquisition of land, legally must be done in the presence of the Land Deed Official (PPAT). However there are times when to make trades before PPAT buyer and seller can not meet the requirements set sebgaimana said that although they have occurred agreed and the buyer has paid the price for their land. In such event, then it can be they pour agreement in an agreement before a notary, which in practice notary, the agreement known as the Sale and Purchase Agreement (SPA). In the Sale and Purchase Agreement keel generally notary will make absolute power, with the intention that power can be used by the buyer to transfer the right to land in front of PPAT without the participation of the seller in the SPA. According to the Minister of the Interior Instruction No. 14 of 1982 in conjunction with Article 39, paragraph 1 d riots absolute goad use is prohibited by the sanctions the land office will not conduct the process behind its name. Based on the above, will be assessed on why absolute power still made a notary despite the provisions mearangnya and how legal protection against the parties who have made the transition land rights by taking absolute power.

This study is a normative juridical research by examining the legal materials library, equipped with descriptive and analytical approach to the field with interview to the informant, who then these facts are analyzed and described in accordance with the facts (descriptive and analytical).

From these results, it can be concluded that in a deed Sale and Purchase Agreement (SPA) which is Partij deed, a notary is not only limited to just pour the will of the parties. Rather, pursuant to Article 16 point (1) letter a UUJN, Notary also have an obligation to protect the interests of the parties in it. Therefore, if the buyer has paid the price of land rights is traded in the Treaty Sale and Purchase Agreement (SPA) is a legal obligation for the Notary to protect the interests of buyers by making absolute power as a follow-up had made agreements Sale and Purchase Agreement (SPA) before him. With the absolute power has been obtained by the buyer, legally endorsee (the buyer in CSPA) may at any time facing the Land Deed Official (PPAT) to perform the transfer of rights without the help and participation of the authorizer (the seller in the SPA). But the problem is, the Land Office often refuses to make the process behind the name if the Sale and Purchase Agreements are made PPAT constituted by the power of the Absolute. To avoid any difficulty in the process of transferring the land office name, then pour Notary clause absolute power in the "Deed of Sale and Purchase Agreement", and do not put it in "Selling Authorization Act" created separately. As such "Deed Power of Selling" were made separately, remain absolute, this is because in the "Deed Sale and purchase" included a clause which states that the power to sell is made separately is an absolute power so that power can still be used by buyers to reverse the process in the name of the land office, despite the fact that power is absolute power. From these conclusions, it is recommended that the use of absolute power in the transition process of land rights should be addressed wisely by the land office and for the parties do not exploit perindungan given notary to meet the interests tersebut so abuse it.

Keywords : absolute power, PPJB, transfer of title