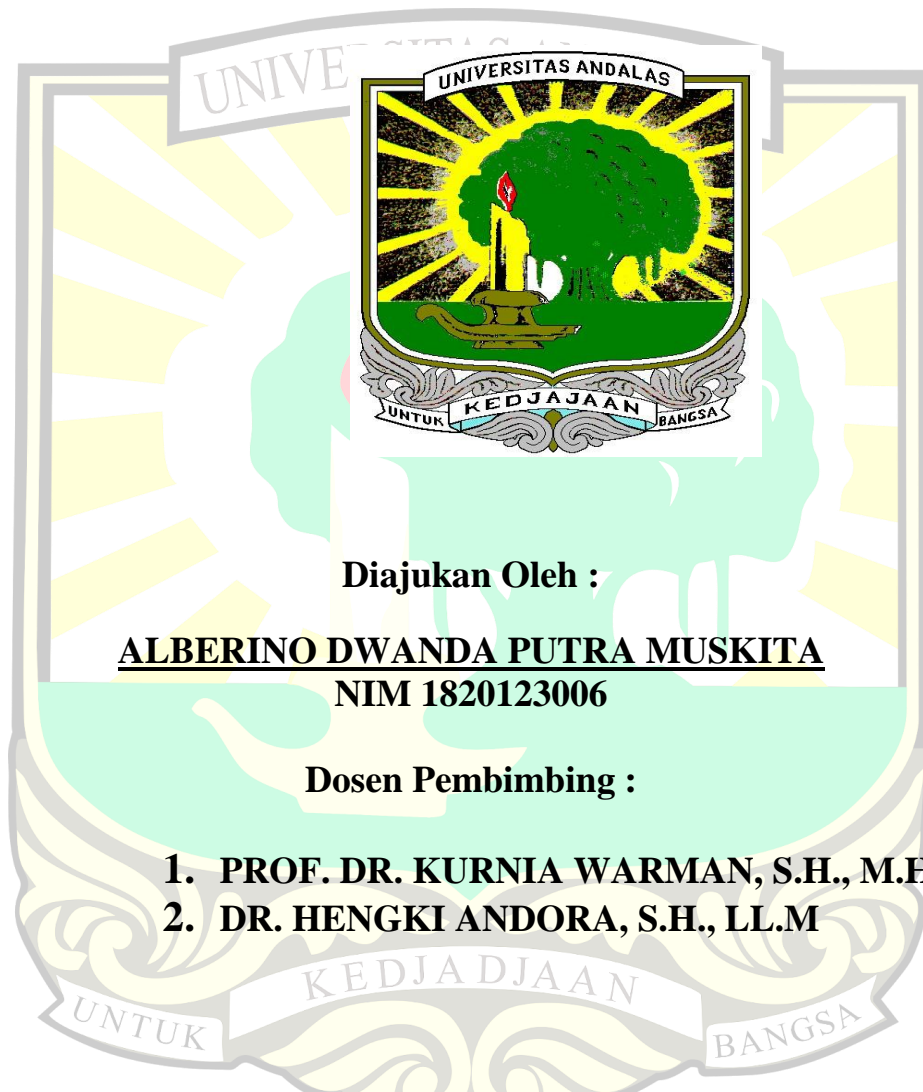


**PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM PROSES
BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK
DI KABUPATEN KAMPAR**

TESIS

*Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada
Program Pascasarjana Universitas Andalas*



Diajukan Oleh :

ALBERINO DWANDA PUTRA MUSKITA
NIM 1820123006

Dosen Pembimbing :

- 1. PROF. DR. KURNIA WARMAN, S.H., M.HUM**
- 2. DR. HENGKI ANDORA, S.H., LL.M**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2022**

PENGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK DI KABUPATEN KAMPAR

**Tesis, S2, Alberino Dwanda Putra Muskita, 1820123006
Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas**

ABSTRAK

Kuasa mutlak adalah sebagai bentuk persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pokok permasalahan adalah bagaimana kekuatan pembuktian surat kuasa mutlak dalam penguasaan tanah, mengapa para pihak menggunakan surat kuasa mutlak dalam penguasaan tanah dan bagaimana akibat hukum terhadap balik nama sertipikat hak milik di Kabupaten Kampar berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu penelitian yang menggunakan metode pendekatan terhadap masalah dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang terdapat di lapangan. Dalam penelitian ini sumber data diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dan wawancara terstruktur. Hasil penelitian, Kekuatan pembuktian surat kuasa mutlak dalam penguasaan tanah pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perikatan jual beli. Kuasa mutlak timbul karena perkembangan kebutuhan berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang pembatasannya diatur didalam Pasal 1320 *jo* 1338 KUHPerduta. Dalam kuasa mutlak, dimuat klausul bahwa kuasa yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa. Namun jika kuasa mutlak itu berdiri sendiri untuk melakukan peralihan hak atas tanah maka kuasa mutlak tersebut termasuk yang dilarang oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Para pihak menggunakan surat kuasa mutlak dalam penguasaan tanah dikarenakan ketidak tahuan para pihak mengenai kuasa mutlak merupakan kuasa yang dilarang digunakan dalam peralihan hak atas tanah; demi efisiensi waktu sehingga proses balik nama dapat lebih cepat; inisiatif Notaris/PPAT dalam memberikan perlindungan terhadap kepentingan para pihak; agar proses penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT jadi lebih mudah; pada saat dilakukan jual beli terhadap sertipikat objek jual beli tersebut masih harus dilakukan proses tertentu; dan pada saat dilakukan jual beli sertipikat objek jual beli tersebut masih menjadi jaminan hutang. Akibat hukum terhadap balik nama sertipikat hak milik di Kabupaten Kampar berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak adalah sah sepanjang terdapat perjanjian pendahuluan yang menjadi tonggak timbulnya kuasa mutlak tersebut yang dapat dilihat dengan terang dan jelas bahwa telah terjadi pemutusan hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan objek yang dikuasakan tersebut akan tetapi kuasa mutlak yang berdiri sendiri dalam arti kata kuasa mutlak timbul tanpa ada sebab maka akibat hukum dari kuasa mutlak tersebut adalah batal demi hukum karena melanggar Intruksi Mendagri dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Kuasa Mutlak, Balik Nama, Sertipikat Hak Milik

USE OF ABSOLUTE POWER IN PROCESS RETURN THE NAME OF PROPERTY CERTIFICATE IN KAMPAR DISTRICT

**Thesis, S2, By Alberino Dwanda Putra Muskita, 1820123006
Notary Master Program, Faculty of Law, Andalas University**

ABSTRACT

Absolute power is a form of agreement whereby one person gives power to another person, who accepts it, to carry out an affair on his behalf. The main problem is how strong the proof of absolute power of attorney in land tenure is, why the parties use absolute power of attorney in land control and what are the legal consequences of the transfer of title to property rights certificates in Kampar Regency based on a sale and purchase deed that uses absolute power. This legal research uses an empirical juridical approach, namely a study that uses an approach to the problem by looking at the applicable legal norms and then connecting them with the legal facts found in the field. In this study, the data sources were obtained from library research and field research. Data collection techniques were carried out through document studies and structured interviews. The results of the study, the power of proof of absolute power of attorney in land control can essentially be implemented as long as it is an integral part of the sale and purchase agreement. Absolute power arises because of the development of needs based on the principle of freedom of contract whose limitations are regulated in Article 1320 in conjunction with 1338 of the Civil Code. In the absolute power of attorney, there is a clause that the power that has been given by the power of attorney to the recipient of the power of attorney cannot be revoked and does not end with the death of the power of attorney. However, if the absolute power stands alone to make the transfer of land rights, then the absolute power includes those prohibited by the Instruction of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982 and PP 24 of 1997 concerning Land Registration. The parties use an absolute power of attorney in land tenure due to the ignorance of the parties regarding absolute power which is a power that is prohibited from being used in the transfer of land rights; for the sake of time efficiency so that the name transfer process can be faster; Notary/PPAT initiative in providing protection for the interests of the parties; so that the process of signing the deed of sale and purchase before the PPAT becomes easier; when the sale and purchase of the certificate of the object of the sale and purchase is carried out, certain processes must still be carried out; and at the time of sale and purchase, the certificate of the object of sale and purchase is still a guarantee of debt. The legal consequences of the transfer of title to a certificate of ownership in Kampar Regency based on a deed of sale and purchase using absolute power of attorney are valid as long as there is a preliminary agreement which is the starting point for the emergence of such absolute power which can be seen clearly and clearly that there has been a termination of the legal relationship between the power of attorney and the object. However, the absolute power of attorney that stands alone in the sense of the word absolute power arises without any cause, then the legal consequence of the absolute power of attorney is null and void because it violates the Instructions of the Minister of Home Affairs and Article 39 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

Keywords : Absolute Power, Transfer of Name, Certificate of Ownership