

TESIS

**BALIK NAMA SERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN
AKTA JUAL BELI YANG MENGGUNAKAN KUASA
MUTLAK DI KOTA PEKANBARU**



Oleh :

SUDARMONO, S.H.
NPM : 1420123059

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Kurnia Warman, SH., M.Hum.
NIP. 197106301998021002

Dr. Sukanda Husin, SH.,LLM
NIP. 195704221986031002

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2017**

ABSTRAK

Pemindahan hak atas tanah yang menggunakan kuasa mutlak sebagai dasar pembuatan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah dan balik nama sertipikat hak milik pada Kantor Badan Pertanahan telah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi fakta membuktikan bahwa larangan tersebut tidak menghilangkan praktik penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sampai dengan hari ini di Kota Pekanbaru. Berdasarkan uraian di atas, akan dikaji mengenai mengapa para pihak menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli di Kota Pekanbaru dan bagaimana proses pembuatan akta jual beli dan proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak di Kota Pekanbaru serta bagaimana akibat hukum terhadap balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak di Kota Pekanbaru. Penelitian ini merupakan penelitian sosiologis atau empiris yaitu penelitian dilakukan terhadap permasalahan dengan melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemukan di lapangan. Dari hasil penelitian tersebut, maka dapat diambil kesimpulan bahwa alasan para pihak menggunakan kuasa mutlak dalam pembuatan akta jual beli di Kota Pekanbaru adalah sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum bagi penerima kuasa, karena merupakan pihak yang berhak atas objek yang dikuasakan. Selanjutnya proses pembuatan akta jual beli dan balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta jual beli yang menggunakan kuasa mutlak di Kota Pekanbaru adalah tidak berbeda dengan proses pembuatan akta jual beli pada umumnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akan tetapi, terhadap kuasa mutlak sebagai dasar pembuatan akta jual beli harus dilampirkan bersamaan dengan kuasa tersebut salinan perbuatan hukum yang menyebabkan kuasa mutlak itu timbul sehingga dapat dilihat dengan jelas pihak penerima kuasa sebagai pihak yang berhak atas objek kuasa tersebut dan penyebab timbulnya kuasa mutlak, dan proses balik nama sertipikat hak milik berdasarkan akta jual beli dengan menggunakan kuasa mutlak di Kota Pekanbaru adalah sebagaimana telah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yang diundangkan pada tanggal 25 Januari 2010. Akibat hukum terhadap balik nama sertipikat hak milik di Kota Pekanbaru 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.

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

ABSTRACT

The transfer of rights over land use absolute power as the basis for the deed of sale Deed Official Land and behind the name of the certificate of property rights in the Land Office has been banned by a directive of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 on the Prohibition of Use Power of the Absolute as the Transfer of Land and Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. but the facts prove that the ban did not eliminate the practice of absolute power as the transfer of land to this day in the city of Pekanbaru. Based on the above, it will be assessed as to why the use of absolute power in the making of the deed of sale in the city of Pekanbaru and how the process of making the deed of sale and the process behind the name of the certificate of property by a deed of sale that use absolute power in the city of Pekanbaru and how the result behind law on property rights certificate name by deed of sale that use absolute power in Pekanbaru. This study is a sociological or empirical research conducted on the problem by looking at the terms of the legislation in force and is connected with the facts found in the field. From these results, it can be concluded that the reason for the parties to use the absolute power in making a deed of sale in the city of Pekanbaru is a form of protection and legal certainty for the authorized person, because it is the party entitled to objects that are authorized. Furthermore, the process of making the deed of sale and return the name of the certificate of property by a deed of sale that use certificates absolute power in the city of Pekanbaru is not unlike the process of making the deed of sale in general as stipulated in the National Land Agency in conjunction with Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. However, against the absolute power as the basis for the deed of sale must be attached together with the power of the copy of the legal act which led to absolute power was raised so it can be seen clearly the receiving power as the party entitled to the object of those powers and the cause of absolute power, and behind the property certificate name by deed of sale by using the deed of absolute power in the city of Pekanbaru is set out in Article 9 Regulation of the National Land Agency Number 1 of 2010 on Service Standards and Regulation of Land, which was enacted on January 25, 2010. The legal consequences of the property behind the certificate name in the city of Pekanbaru by the deed of sale that use absolute power is a legitimate long as there is a preliminary agreement that became stake onset of the absolute power that can be seen with a bright and clear that there has been a termination of the legal relationship between authorizer with the authorized object.

Keywords: Behind the Name, Certificate of Belonging, Power of the Absolute.