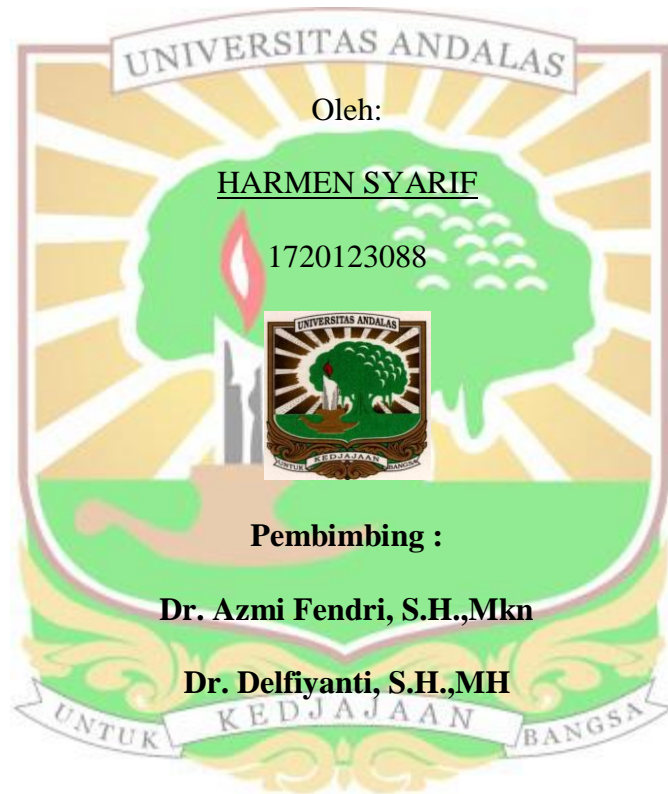


**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA KUASA
MENJUAL DALAM HAL PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA DI
PEKANBARU**

TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan

Gelar Magister Kenotariatan



PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2019

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA KUASA
MENJUAL DALAM HAL PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA DI
PEKANBARU**

(HARMEN SYARIF, 1720123088, Program Studi Magister Kenotariatan,
Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 2019, 122 Halaman)

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah yang menggunakan akta kuasa menjual sebagai dasar pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru sangat banyak di minati oleh masyarakat di Pekanbaru, karena dari segi waktu, prosedur, dan biaya sangat praktis dan efisien. Menurut kitab Undang-Undang hukum perdata yaitu pasal 1795 pemberi kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si Pemberi Kuasa. Kuasa Menjual adalah suatu kemampuan dengan hak substitusi (hak yang dapat digantikan) yang diberikan oleh pemilik jaminan kepada penerima kuasa yang ditunjuk oleh pemilik jaminan, untuk menjual kepada pihak lain maupun dirinya sendiri dengan harga dan syarat yang dianggap baik oleh pemilik jaminan dan penerima kuasa. Pelaksanaan peralihan hak atas tanahnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam praktik dilapangan penggunaan peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual tidak nampak perbedaan mana akta kuasa menjual yang masih berlaku atau tidak berlaku, karena di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru hanya memberikan syarat sebuah surat pernyataan yang isi suratnya menyatakan si pemberi kuasa masih hidup dan akta kuasa yang dibuat belum pernah dicabut yang ditandatangani oleh penerima kuasa. Dalam pasal 1813 sampai pasal 1819 KUHPerdata telah diatur cara berakhirnya pemberian kuasa. Berdasarkan uraian diatas, akan dikaji mengenai bagaimana kedudukan akta kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah, bagaimana proses peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual dalam hal pemberi kuasa meninggal dunia di Pekanbaru, dan bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa untuk menjual dalam hal pihak pemberi kuasa meninggal dunia di Pekanbaru. Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian dilakukan terhadap dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dihubungkan dengan fakta-fakta yang ditemukan dilapangan. Akta Kuasa Menjual dijadikan dasar pada proses dibuatnya Akta Jual Beli balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Proses peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual dalam hal pihak pemberi kuasa meninggal dunia di pekanbaru tidak dapat dilakukan peralihan haknya ke Badan Pertanahan Nasional karena batal demi hukum sesuai pasal 1813, 1814, dan 1816 KUHPerdata. Akibat hukum peralihan hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual dimana pihak pemberi kuasa meninggal dunia di pekanbaru adalah aktanya gugur dengan sendirinya, jika mau dilanjutkan peralihan haknya harus dilakukan terlebih dahulu proses turun waris ke ahli waris yang bersangkutan.

Kata Kunci : Peralihan Hak atas Tanah, Akta Kuasa Menjual, Pemberi Kuasa Meninggal Dunia dan Pekanbaru.

THE TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BASED ON THE DEED OF SELLING POWER IN THE EVENT THAT THE AUTHORITY DIES IN PEKANBARU

(HARMEN SYARIF, 1720123088, Notary Masters Study Program, Faculty of Law, Andalas University, 2019, 122 Pages)

ABSTRACT

The transfer of land rights that use the power of attorney to sell as the basis for making the sale and purchase deed by the Land Drafting Official at the Pekanbaru City National Land Agency Office is very much in the interest of the people in Pekanbaru, because in terms of time, procedures, and costs are very practical and efficient. According to the Civil Code, article 1795, the grantor of the power of attorney can be carried out specifically, namely regarding one or more specific interests, or in general, which includes all the interests of the Authorizer. Selling Power is an ability with substitution rights (rights that can be replaced) granted by the owner of the guarantee to the authorized recipient appointed by the owner of the guarantee, to sell to other parties or himself at prices and conditions that are considered both by the guarantee owner and the proxy. The implementation of the transfer of land rights has been regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. In practice in the field of the use of the transfer of land rights based on the selling power of attorney, there is no difference as to whether the deed of selling power is still valid or not applicable, because the Office of the National Land Agency in Pekanbaru City only provides conditions for a statement stating that the letter of the authorizer is still alive and the power of attorney deed has never been revoked, which was signed by the power of attorney. In article 1813 to article 1819 the Civil Code has regulated the method of the end of the granting of power. Based on the description above, it will be examined on how the position of the selling power of attorney in the transfer of land rights, how the process of transferring rights to land based on the power of attorney to sell in the event that the authority dies in Pekanbaru, and how the legal consequences of the transfer of land rights based on the power of attorney to sell in the case of the party giving the power of attorney died in Pekanbaru. This research method uses an empirical juridical approach which is a study carried out in terms of applicable laws and regulations and is associated with facts found in the field. The Deed of Sale Authority shall be used as the basis for the process of drafting the Deed of Purchase under the name and at the same time be used as a tool for registering the transfer of land rights at the City of Pekanbaru Land Office. The process of transferring land rights based on the selling power of attorney in the event that the authority dies in Pekanbaru cannot be transferred to the National Land Agency because it is null and void according to articles 1813, 1814, and 1816 Civil Code. As a result of the legal transfer of land rights based on the selling power of attorney where the party who passed away died in Pekanbaru is an act of self-destruction, if you want to continue the transfer of rights must be done first the process of inheritance to the heirs concerned.

Keywords: Transfer of Rights to Land, Deed of Sale Authority, Lenders of Death and Pekanbaru.

