

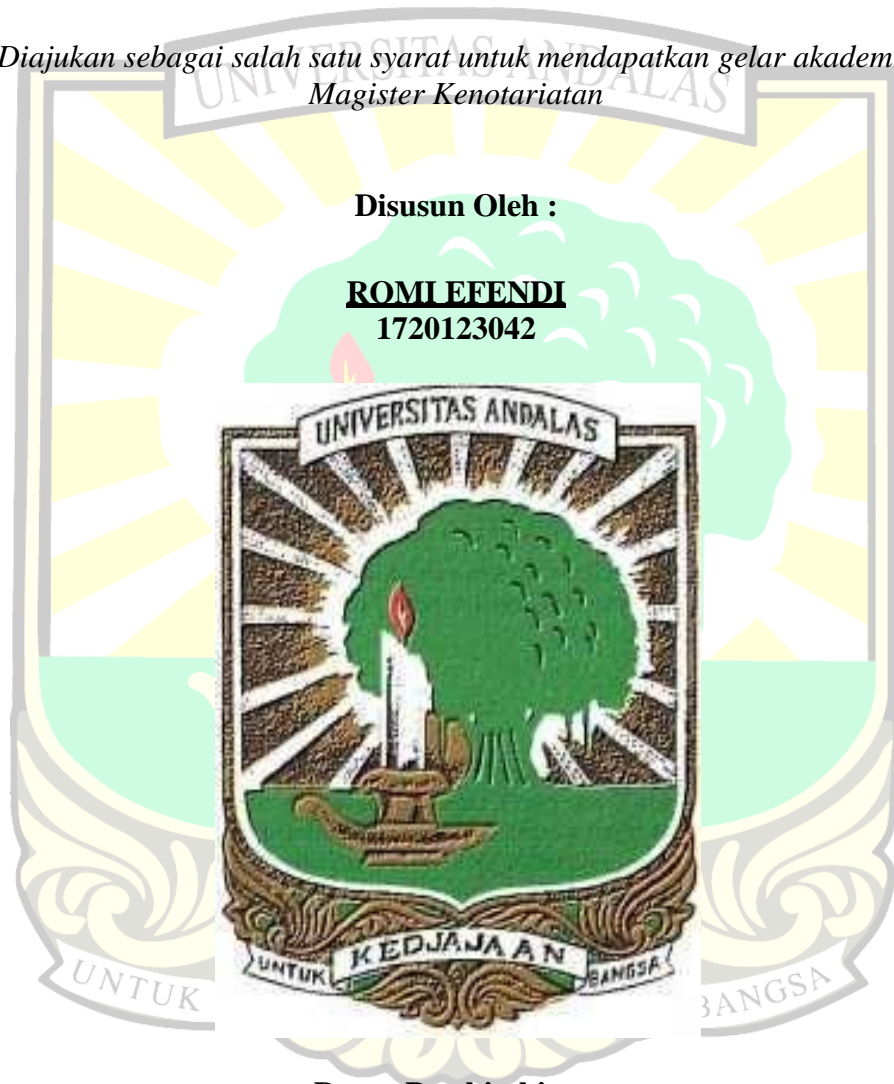
**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN KUASA MUTLAK YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SETELAH PEMBERI
KUASA MENINGGAL DUNIA
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Basung Nomor
16/PDT.G/2016/PN.Lbb)**

Tesis

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar akademik
Magister Kenotariatan*

Disusun Oleh :

ROMLEFENDI
1720123042



Dosen Pembimbing :

Dr. Sukanda Husin, S.H., LL.M
Dr. Muhammad Hasbi, S.H., M.H

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2021**

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI MENGGUNAKAN KUASA MUTLAK YANG
DIBUAT OLEH PEJABAT AKTA TANAH SETELAH
PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA
(Studi pengadilan Negeri Lubuk Basung Nomor 16/PDT.G/2016/PN. Lbb)**

Romi Efendi, 1720123042, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Andalas, 107 Halaman, Tahun 2021

ABSTRAK

Penggunaan kuasa mutlak pada suatu proses jual beli pada hakekatnya tidak bertentangan dengan peraturan perundangan undangan, karena diatur dalam Pasal 37 Ayat (2) PP No. 24 tahun 1997, namun sering menimbulkan permasalahan hukum dikemudian harinya, karena penyalahgunaan kuasa yang berlainan dengan kepentingan yang ditujukan oleh si pemberi kuasa. Permasalahan yang diangkat adalah apa tujuan dibuatnya akta kuasa, keabsahan akta kuasa dan alasan Majelis Hakim mengesahkan AJB pada Perkara Nomor 16/Pdt.G/2016/PN.Lbb, yang juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor: 170/PDT/2017/PT.PDG. Dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, Pembuatan Akta Kuasa Mutlak pada perkara sebagaimana yang disebutkan diatas sah menurut peraturan perundang undangan, karena kuasa tersebut adalah lahir dari kesepakatan jual beli untuk mengantisipasi lambatnya pengurusan syarat untuk bisa melangsungkan jual beli (AJB) agar hak hak para pihak terlindungi dari keadaan Pejual tidak dapat hadir serta Akta kuasa tersebut bukanlah penyeludupan hukum ataupun upaya penggelapan pajak. Oleh karena itu Majelis Hakim mengesahkan Akta Kuasa sekalipun didalamnya ada klausula klausula bahwa kuasa tersebut tidak akan batal atau dapat dibatalkan atau tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun juga dan karena Akta kuasanya sah, maka AJB yang lahir dari akta kuasa yang dibuat setelah pemberi kuasa meninggal dunia tersebut adalah sah. Dengan demikian, hendajlah notaris/PPAT dalam membuat kuasa untuk menyelesaikan proses jual beli, memastikan bahwa kuasa tersebut dapat digunakan dalam keadaan apapun. Dan untuk mengantisipasi jual beli tanah yang prosesnya bisa panjang dan lama, berupaya melindungi dirinya dan para pihak dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didalamnya dicantumkan klausa klausa mutlak ataupun mengiringinya dengan kuasa mutlak agar jika para pihak ada yang meninggal sebelum dibuat Akta Jual Belinya, jual beli dapat terus dilangsungkan tanpa bermasalah. Demikian juga, hendaklah Notaris/PPAT menolak proses jual beli yang menggunakan kuasa mutlak yang memiliki indikasi adanya penyeludupan hukum dalam pemindahan hak atau penggelapan pajak.

Kata kunci : AJB, Kuasa Mutlak dan Putusan Majaleis Hakim.

**THE VALIDITY OF THE SALE AND PURCHASE ACT USING
ABSOLUTE POWER OF ATTORNEY MADE BY
THE LAND DEED OFFICIAL AFTER
THE POWER OF ATTORNEY DIES
(Lubuk Basung District Court Study No.
16/PDT. G/2016/PN. Lbb)**

Romi Efendi, 1720123042, Master of Notary Program, Faculty of Law Andalas University,
107 Pages, Year 2021

ABSTARCT

The use of absolute power in a trade process is not in accordance with the laws and regulations, because it is stipulated in Article 37 Paragraph (2) PP No. 24 of 1997, but often causes legal problems in the future, due to the abuse of power that is different from the interests directed by the enforcer. The issue raised is what is the purpose of the deed of power, the validity of the deed of power and the reason the Panel of Judges ratified AJB on Case No. 16/Pdt.G/2016/PN.Lbb, which has also been strengthened by the Decision of the High Court of Padang Number: 170/PDT/2017/PT. PDG. By using a normative juridical approach, the Creation of the Act of Absolute Power in the case as mentioned above is valid according to the laws and regulations, because the power is born from a trade agreement in anticipation of the slow management of the conditions to be able to carry out the sale and purchase (AJB) so that the rights of the parties are protected from the circumstances of the Sale and Sale of The Sale cannot be present and the Act of power is not a legal smuggling or attempt at tax evasion. Therefore, the Panel of Judges ratifies the Act of Power even if there is a clause that the power will not be null and void or irrevocable for any reason and because the Act of power is valid, then the AJB born from the deed of power made after the power of attorney dies is valid. Thus, hendajlah notary / PPAT in making the power to complete the buying and selling process, ensuring that the power can be used under any circumstances. And in anticipation of the sale and purchase of land whose process can be long and long, trying to protect himself and the parties by making a Binding Agreement on Buying and Selling (PPJB) in which the clause is listed absolute clause or accompany it with absolute power so that if the parties die before the deed of sale and purchase, the sale and purchase can continue without problems. Likewise, let notary/PPAT reject the process of buying and selling using absolute power that has an indication of legal smuggling in the transfer of rights or tax evasion.

Keywords: AJB, Absolute Power and Majaleis Hakim. THE Verdict