

KAJIAN YURIDIS AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIDAHULUI DENGAN KUASA MUTLAK DI KABUPATEN SLEMAN

Oleh
Akhnes Ika Pratiwi¹ dan Ari Hernawan²

INTISARI

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang didahului dengan Kuasa Mutlak dan untuk mengetahui dan menganalisis alasan Notaris dan PPAT masih melakukan pembuatan kuasa mutlak sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli Tanah.

Penelitian ini bersifat yuridis empiris, karena dilakukan dengan cara penelitian lapangan untuk memperoleh data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara dengan narasumber yaitu Mulyoto SH, MKn dan Sumendro, SH serta responden yaitu, Dwi Hartiningssih, SH, Fauzi Hertanto, SH, Nurhadi, SH, dan Emmanuel Retianto, SH serta penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder yaitu bersumber dari bahan bacaan berupa buku, makalah, atau hasil penelitian, dokumen, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan data statistik dan lain sebagainya. Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder diolah secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif. Penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel menggunakan metode *purposive sampling*. Metode ini ditentukan dengan kriteria responden dalam penelitian ini adalah mereka yang terlibat langsung dengan obyek penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis menyimpulkan bahwa : Pertama, akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang didahului dengan Kuasa Mutlak yaitu tidak memberikan akibat hukum atau Akta Jual Beli yang didahului dengan Kuasa Mutlak tetap sah sepanjang penggunaan Kuasa Mutlak mengikuti perjanjian pokok atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli seperti yang diatur dalam Surat Direktur Jendral Agraria Nomor 549/1492/AGR Tahun 1982 serta penggunaan Kuasa Mutlak tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Kedua, alasan Notaris dan PPAT masih melakukan pembuatan kuasa mutlak sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli Tanah karena penggunaan Kuasa Mutlak masih sangat dibutuhkan dalam praktek dikarenakan terkadang banyak hambatan untuk pembuatan Akta Jual Beli pada saat terjadi transaksi jual beli, tingginya mobilitas para pihak, Kuasa Mutlak tetap dapat digunakan asalkan mengikuti perjanjian Perjanjian Pengikatan Ikatan Jual Beli, dan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan yang menyatakan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 telah dicabut.

Kata kunci : Akta, Jual Beli, Kuasa Mutlak.

¹ Jalan Tugu Perjuangan Nomor 12, Kelurahan Pasir Kota Pariaman, Sumatera Barat.

² Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**THE JURIDICAL STUDY OF LAND TRADING CERTIFICATE PRECEDED BY
ABSOLUTE POWER OF ATTORNEY IN SLEMAN DISTRICT**

By
Akhnes Ika Pratiwi³ and Ari Hernawan⁴

ABSTRACT

The purpose of this research to know and analyze about the legal consequences against trafficking land certificate which preceded by absolute power of attorney and to know and analyze the reason why Notary and PPAT still doing making absolute power of attorney as preliminary agreement before making trading land certificate.

This research is juridical-empirical, because it done by field research to obtain primary data and research literature to obtain secondary data. The data obtained either primary data and secondary data processed qualitatively then served descriptively. This research used technique the sample purposive use of sampling. This method is determined by criteria of respondents in this research is those involved directly with an object research.

Based on the research result, so the author concluded that: first, legal consequences against trading certificate of land preceded by absolute power of attorney that is not give legal consequences, as a matter of fact the trading certificate of land preceded by absolute power of attorney still valid along the use of absolute power of attorney which is merged with the agreement principal agreement or a agreement of trade binding as stipulated in regulation letter of Directorate General of Agrarian number 549/1492/AGR in 1982 and the use of absolute power of attorney is not contrary to the regulations. Second, the reason why Notary and PPAT still doing making absolute power of attorney as a treaty before he made trading certificate of land, because the use of absolute power of attorney are needed in the practice, because sometimes many obstacles occur to trading certificate of land when there is being held transaction , the mobility of the parties , absolute power of attorney could still in use as long as merged with the agreement principal agreement or a agreement of trade binding as stipulated in regulation letter of Directorate General of Agrarian number 549/1492/AGR in 1982 and The existence the regulations of the head of the national land agency number 10 year 2014 about the revocation of the legislation regarding land affairs stating instruction of Minister of Home Affairs number 14 year 1982 about the prohibition of the use a absolute power of attorney as the transfer of rights over land has been dispensed.

Key word: Contract, Selling and buying Trade agreement of land, Absolute power of attorney

³Tugu Perjuangan street, Number 12, Kelurahan Pasir Pariaman city, Sumatera Barat.

⁴ Study Program for Master for Public Notary, Faculty of Law, Gadjah Mada University.