

PENULISAN SKRIPSI
PENAFSIRAN KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
OLEH *JUDEX FACTIE* DAN *JUDEX JURIS* SERTA IMPLIKASINYA TERHADAP
PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 3306K/Pdt/2018)



Diajukan oleh :

Dhika Tiara Kusuma

NPM : **170512833**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan dan Lingkungan**
Hidup

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2022

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PENAFSIRAN KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
OLEH *JUDEX FACTIE* DAN *JUDEX JURIS* SERTA IMPLIKASINYA TERHADAP
PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 3306K/Pdt/2018)



Diajukan oleh :

Dhika Tiara Kusuma

N P M : 170512833
Program Studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan Hukum Adat

Telah disetujui untuk ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing

Tanggal : 12 Januari 2022



Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan :

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI**

**PENAFSIRAN KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH
OLEH *JUDEX FACTIE* DAN *JUDEX JURIS* SERTA IMPLIKASINYA TERHADAP
PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 3306K/Pdt/2018)**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

**Hari : Rabu
Tanggal : 16 Februari 2022
Tempat : Yogyakarta**

Susunan Tim Penguji

**Ketua : Dr. D. Krismantoro S.H.,M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto S.H., M.Hum.**

Tanda Tangan

**Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H, M.Hum

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat limpahan rahmat dan kasih-Nya, penulis dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi yang berjudul “Penafsiran Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah Oleh Judex Factie dan Judex Juris Serta Implikasinya Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.3306K/Pdt/2018)” dengan baik dan lancar. Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini penulis mendapatkan doa serta dukungan dari banyak pihak sehingga pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta;
3. Bapak Dr.D. Krismantoro, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing dari Penulis, yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran serta dengan penuh kesabaran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini;
4. Tim Penguji skripsi yang telah memberikan kritik serta saran untuk menyempurnakan skripsi ini;
5. Bapak St. Harum Pudjiarto, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing akademik;
6. Papa, mama, serta keluarga besar yang telah mendukung dan mendoakan penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

7. Sahabat tercinta Caroko Sasaning Pralodo, Anggita Christy, Armada Bagas, Sherin Kartika Dewi, Sunny Mahadev, Hannyta Gabriel Darda, Teruna Putera, Tiffani Christiandi, Melvina Vellin Yos Sherly, yang selalu ada disaat penulis membutuhkan bantuan dan semangat dalam menjalani hari-hari dalam perkuliahan dan suka duka dalam penulisan skripsi ini.
8. Teman-teman dari Forum Otomotif Pemuda Pancasila yang selalu memberikan dukungan doa dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah membimbing dan menyalurkan ilmu mengenai hukum kepada penulis, selama menempuh pendidikan Strata-1 di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
10. Serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis mengharapkan segala masukan, kritik, dan saran untuk membangun dan menyempurnakan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca.

Yogyakarta, 10 Januari 2022

Penulis,



Dhika Tiara Kusuma

ABSTRACT

Background of legal writing was made because to find out interpretation the absolute power as transfer of land rights by Judex Factie and Judex Juris in Court Ruling No. 115/Pdt/G/PN.Skt, Court Ruling No.73/Pdt/2018/PT.SMG, Court Ruling No. 3306K/Pdt/2018 along with the land rights holder (buyer). To find out interpretation the absolute power by Judex Factie and Judex Juris, it is important to understand the impact the Court Ruling from District Court, High Court, and Supreme Court because District Court & High Court have different Court Ruling from the Supreme Court which makes the interpretation of the absolute power itself become unclear.

Key words: Absolute power, Transfer of Land Rights, Court Ruling, Judex Factie and Judex Juris

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
<i>ABSTRACT</i>	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	8
F. Batasan Konsep.....	20
G. Metode Penelitian.....	23
H. Sistematika Skripsi.....	27
BAB II PEMBAHASAN.....	28
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	28
1. Pengertian Perjanjian... ..	28
2. Asas-asas Perjanjian.....	32

3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	35
4. Akibat Hukum dan Pelaksanaan Perjanjian.....	38
B. Tinjauan Tentang Surat Kuasa.....	42
1. Pengertian Surat Kuasa.....	42
2. Bentuk Pemberian Surat Kuasa.....	46
3. Jenis Pemberian Surat Kuasa.....	48
C. Surat Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah.....	51
1. Kuasa Mutlak Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.....	51
2. Kedudukan Kuasa Mutlak.....	54
3. Klausula Kuasa Mutlak.....	61
D. Hasil Penelitian.....	64
1. Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah oleh <i>Judex Factie</i> dan <i>Judex Juris</i> dalam Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN.Skt.Jo.73 /Pdt/2018/PT.SMG/Jo.3306K/Pdt/2018.....	64
a. Kasus Posisi Perkara No. 115 /Pdt.G/2017/ PN.Skt Jo. 73 /Pdt/2018/ PT.SMG.Jo.3306K/Pdt/2018.....	65
b. Pertimbangan dan Amar Putusan Perkara No.155/Pdt.G/2017/PN.Skt (<i>Judex Factie</i>)	94
c. Pertimbangan dan Amar Putusan No 73/Pdt/2018/PT.SMG (<i>Judex Factie</i>)	110
d. Pertimbangan dan Amar Putusan Perkara No. 3306K/Pdt/2018 (<i>Judex Juris</i>).....	114
e. Analisa Penafsiran Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh <i>Judex Factie</i> dan <i>Judex Juris</i>	119

2. Implikasi dari penafsiran Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh Judex Factie dan Judex Juris.....	120
BAB III PENUTUP.....	123
A. Kesimpulan.....	123
B. Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA.....	125
LAMPIRAN.....	129

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 20 tanggal 23 Nopember 2005
yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT Tegar Pembangun Dayu Putro, S.H., Sp.N,

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 10 Januari 2022

Yang Menyatakan



Dhika Tiara Kusuma