

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum beserta dengan konsekuensinya. Dimana setiap kegiatan di dalam kehidupan sehari-hari diatur oleh hukum yang berlaku. Setiap tindakan yang diambil oleh masyarakat pasti akan menimbulkan suatu konsekuensi, dikarenakan terdapat hukum yang mengatur segala kegiatan masyarakat yang ada. Oleh karena itu, masyarakat diharapkan mampu mengerti setiap tindakan yang mereka ambil akan menimbulkan suatu konsekuensi juga sesuai dengan hukum yang berlaku.

Seperti halnya kepemilikan suatu tanah di negara Indonesia juga sudah diatur di dalam hukum di Indonesia. Kebanyakan masyarakat yang tinggal di Indonesia masih belum begitu mengetahui bagaimana pentingnya suatu kepemilikan tanah untuk tempat tinggal dll sehingga timbul berbagai macam masalah tentang kepemilikan tanah. Oleh sebab itu di dalam proses penulisan skripsi yang saya tulis ini, saya hendak menjelaskan lebih mendalam terkait permasalahan yang timbul di dalam suatu kepemilikan atas tanah agar pembaca dapat mengetahui pentingnya suatu kepemilikan atas tanah dalam kehidupan sehari-hari.

Kepemilikan dari suatu tanah dapat melalui dari berbagai cara, yang pertama adalah dengan cara kepemilikan tanah dapat terjadi karena beralih atau dialihkan yang dimana hak dari jual beli tanah dari seseorang dapat dialihkan ke orang lain atau penerima kuasa, yang kedua adalah dengan cara melalui ketentuan undang-undang antara lain menurut hukum adat, dengan penetapan pemerintah karena adanya suatu undang-undang. Di dalam kasus skripsi yang akan saya teliti, kepemilikan dari suatu tanah tersebut dapat terjadi karena adanya transaksi jual beli.

Berdasarkan pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan suatu bukti sah (selain melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak dapat dilakukan jika dibawah tangan.

Dalam KUHPerdara Pasal 1457,1458, dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan bersama. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka disitulah jual beli telah dianggap terjadi, namun hak atas tanah belum beralih

kepada pembeli. Agar hak atas tanah tersebut dapat beralih ke pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis atau bisa disebut balik nama, ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Jika melihat praktik yang terjadi pada saat jual beli tanah, seringkali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, maka berdasarkan Surat edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: *“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah membayar lunas harga tanah telah serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”*

Jika dilihat dari hal tersebut, walaupun hanya PPJB, tetapi selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka

secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Di dalam suatu transaksi jual beli tanah tersebut, jual beli dapat dilakukan dengan menggunakan surat kuasa jual. Surat kuasa untuk menjual rumah atau tanah memiliki isi berupa pelimpahan wewenang dari pemilik properti kepada makelar atau agen properti untuk membantu menjualkan rumah atau tanah tersebut. Pihak makelar atau agen properti akan memiliki dasar kuat untuk bertindak dan berlaku atas nama pemilik properti itu sendiri.

Pelimpahan kuasa menjual rumah atau tanah telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1792. Dalam KUHPerdata tersebut, pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian mengenai seorang yang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk menyelenggarakan suatu urusan.

Surat kuasa hanya berkaitan dengan hal-hal untuk urusan. Sementara untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk hipotek, hanya bisa dilakukan oleh pemilik yang sah. Surat kuasa ini bisa sewaktu-waktu tidak berlaku atau berakhir karena beberapa alasan, contohnya ditariknya kembali kuasanya si kuasa, pailitnya si pemberi kuasa ataupun si kuasa, atau pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa.

Dalam beberapa kasus, penggunaan surat kuasa jual dalam dipermasalahkan karena dianggap sebagai kuasa mutlak sebagaimana perkara Nomor 115/Pdt.G/2017/PN Skt dikatakan didalam perkara tersebut adalah bahwa Akta Jual Beli No.443/2013 Tanggal 13 November 2013 cacat dan tidak sah karena Akta Jual No.20 Tanggal 23 November 2005 merupakan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.12 Tahun 1982 tentang larangan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Sehingga Pengadilan Negeri Surakarta sebagai pengadilan yang memeriksa gugatan dengan Nomor Register Perkara 155/Pdt.G/2017/PN. Skt, berpendapat bahwa Akta Kuasa Jual No.20 Tanggal 23 November 2005 merupakan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, putusan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut di tingkat banding dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan No.73/PDT/2018/PT.SMG.

Pengadilan Negeri di Indonesia terdiri dari Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung. Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri adalah *Judex Factie* yang berwenang memeriksa fakta dan bukti dari suatu perkara. *Judex Factie* memeriksa bukti-bukti dari suatu perkara dan menentukan fakta-fakta terkait perkara tersebut. Mahkamah Agung adalah *Judex Juris*, yang hanya memeriksa penerapan hukum dari suatu perkara, dan tidak

memeriksa fakta dari perkaranya. Kedua istilah ini berasal dari bahas Latin, *Judex Factie* berarti “hakim-hakim (yang memeriksa) fakta”, sedangkan *Judex Juris* berarti “hakim-hakim (yang memeriksa) hukum”.

Pengadilan Negeri adalah pengadilan pertama yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara, dan bertindak sebagai *Judex Factie*. Pengadilan Tinggi adalah pengadilan banding terhadap perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri. Artinya, Pengadilan Tinggi memeriksa ulang bukti-bukti dan fakta yang ada. Dengan ini, Pengadilan Tinggi juga termasuk *Judex Factie*. Pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung hanya memeriksa penerapan hukum terhadap fakta yang sudah ditentukan oleh *Judex Factie*. Karena ini, Mahkamah Agung disebut *Judex Juris*. Jadi, Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi adalah *Judex Factie*, sedangkan Mahkamah Agung adalah *Judex Juris*.

Pada pemeriksaan tingkat Kasasi, Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung menyatakan bahwa Akta Kuasa Jual No.20 tanggal 23 November 2005 bukan merupakan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah (Putusan Kasasi No. 3305/Pdt/2018).

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang rumusan masalah diatas, maka rumusan masalah dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penafsiran Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* dalam Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN.Skt, Putusan No. 73/Pdt/2018/PT.SMG, Putusan No. 3306 K/Pdt/2018?
2. Apa implikasi dari penafsiran Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* terhadap pemegang hak atas tanah (pembeli)?

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui penafsiran Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* dalam Putusan No.115/Pdt.G/2017/PN.Skt, Putusan No. 73/Pdt/2018/PT.SMG, Putusan No. 3306 K/Pdt/2018 beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah (pembeli).

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

Hasil penelitian yang saya tulis ini diharapkan nantinya dapat memberikan masukan dan referensi bagi ilmu hukum di kemudian hari terutama di dalam bidang hukum Hak Atas Tanah yang sudah dilakukan di masyarakat sehingga mampu meminimalisir terjadinya permasalahan di dalam bidang hukum Kuasa Mutlak dalam pemindahan Hak Atas Tanah.

2. Manfaat Praktis:

- a) Pemerintah, dapat dijadikan sebagai bahan untuk mempertimbangkan suatu kebijakan yang terkait dengan suatu kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah
- b) Masyarakat, dapat menambah wawasan baru kepada masyarakat mengenai kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sehingga meminimalisir permasalahan menyangkut kuasa mutlak

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul **“Penafsiran Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah Oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* Serta Implikasinya Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah.”**

Merupakan hasil karya dari penulis sendiri. Penelitian yang akan dilakukan berbeda dengan penelitian yang pernah ada sebelumnya yang

dilakukan oleh peneliti lain dalam bentuk hukum/skripsi dari dalam Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Berikut terdapat 3 (tiga) contoh penulisan hukum lain mengenai pemindahan hak atas tanah seperti yang diuraikan dibawah ini :

1. Niluh Oka Dian Kartika, Fakultas Hukum, Universitas Jember, 2017, *Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.*

Rumusan Masalah :

1. Apakah makna dari tujuannya dibuat kuasa mutlak?
2. Apakah kuasa mutlak dapat dijadikan dasar pemindahan hak atas tanah?
3. Bagaimana keabsahan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah?

Tujuan Penelitian :

1. Mengetahui makna dan tujuan dibuatnya kuasa mutlak
2. Mengetahui kuasa mutlak sebagai dasar pemindahan hak atas tanah
3. Mengetahui keabsahan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah

Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Maksud dan tujuan adanya kuasa mutlak adalah sebagai bentuk persetujuan dengan mana seseorang memberi kekuasaan kepada seseorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Berdasarkan Instruksi menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, tanggal 6 Maret tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, kuasa mutlak itu harus mempunyai 3 unsur yaitu : (1) Objek dari kuasa itu tanah, (2) Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan (3) Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu hak atas tanah.

2. Kuasa Mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pandahuluan dalam peralihan hak atas tanah masih dapat diberlakukan karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli untuk sementara dapat menunda pembayaran pajak sampai batas yang dikehendaki mereka atas pajak penghasilan (Pph) yang diwajibkan oleh penjual

berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 bagi pihak pembeli yaitu pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001. Dengan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982, terdapat kemacetan dalam mengurus surat-surat tanah yang memakan waktu cukup lama, sehingga pemakaian kuasa mutlak sangat diperlukan hanya saja harus disesuaikan dengan isi Surat Direktur Jenderal Agraria Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 dan isi Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982. Hal tersebut menyebabkan terdapat macam banyak akta mengenai kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli seperti misalnya akta kuasa dibuat terpisah dari akta perjanjian jual belinya.

3. Kedudukan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris tidak pernah dilarang oleh Undang-Undang dan masih sangat dibutuhkan di kalangan masyarakat Klausula “...tidak dapat dicabut kembali...” haruslah tercantum secara jelas di dalam suatu akta kuasa mutlak dan menjadi satu kesatuan dengan akta perjanjian jual beli untuk menghindari terjadinya masalah dikemudian hari. Instruksi Menteri Dalam negeri Nomor 14/1982 menyebutkan tentang kuasa mutlak yang dibenarkan dan

kuasa mutlak yang tidak dibenarkan. Kuasa mutlak yang dibenarkan adalah kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan notaris Pasal 3 Akta Perikatan Jual Beli, kuasa mutlak yang tertera dalam akta yang dibuat dihadapan PPAT Akta Jual Beli, kuasa mutlak yang tercantum dalam APHT dan hipotik.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian ini mengenai penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penafsiran kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *judex factie* dan *judex juris* beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah. Perbedaannya terletak pada permasalahan yang berbeda dimana penulis membahas penafsiran kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *judex factie* dan *judex juris* beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah (pembeli).

2. Prasetijono, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 1986, *Pemindahan Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Setelah Berlakunya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982*.

Rumusan Masalah :

1. Bagaimana kuasa mutlak tersebut digunakan sebagai kedok jual beli hak atas tanah?
2. Bagaimana letak persoalannya pemberian kuasa mutlak dalam kenyataan sosial?
3. Apakah ada alternatif yang dianggap cenderung memberi penyelesaian masalah?

Tujuan Penelitian :

1. Dapat mengkaji dan menguraikan permasalahan yang timbul di dalam penggunaan sistem kuasa mutlak
2. Mencari cara-cara penyelesaian yang positif, sehingga dapat memberi manfaat bagi masyarakat, khususnya para praktisi yang terjun di dalam lapangan hukum agraria
3. Agar dapat dijadikan pedoman oleh mereka yang berkecimpung di bidang administrasi pertanahan, untuk menyelesaikan persengketaan hak atas tanah yang timbul karena adanya kuasa mutlak
4. Untuk menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum yang makin hari makin berkembang

Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Tidak adanya kekuatan instruksi menteri tersebut dalam mencegah penggunaan kuasa mutlak sebagai sarana pemindahan hak atas tanah, karena instruksi menteri tersebut tidak dapat membatalkan keabsahan pemberian kuasa mutlak, meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT. Pemberian kuasa tersebut dapat batal dengan sendirinya, apabila dalam pelaksanaan pemberian kuasa mutlak tersebut tidak sesuai dengan tujuan perikatan, yang berupa pelanggaran terhadap syarat sahnya suatu perjanjian. Pelanggaran tersebut dapat berupa pelanggaran terhadap causa yang diperbolehkan, yang digunakan sebagai kedok jual beli terselubung dengan kuasa mutlak. Pemberian kuasa mutlak sebagai kedok untuk menguasai hak atas tanah yang melebihi batas luas maksimum yang telah ditentukan dalam UUPA adalah termasuk dalam pelanggaran terhadap causa yang diperbolehkan. Dengan demikian, apabila ada pemberian kuasa mutlak yang melanggar ketentuan undang-undang, maka pemberian kuasa tersebut adalah batal demi hukum. Jadi tanpa ada instruksi tersebut di atas, kalau pemberian kuasa melanggar undang-undang adalah batal demi hukum.

2. Tanpa melepas diri dari instruksi menteri yang tersebut diatas, kemungkinan terjadinya penyelewengan dalam penggunaan kuasa mutlak tetap ada. Hal ini merupakan

konsekuensi dari Hukum Agraria kita yang menganut stelsel negatif. Dengan demikian, pendaftaran balik nama itu hanya bersifat administratif saja, untuk memudahkan dalam pembuktian, bila ada sengketa tentang hak atas tanah, meskipun demikian, pada akhirnya yang rugi adalah pembelinya sendiri, karena secara teknis kadastral tidak mempunyai jaminan kepastian hukum hak yang dipunyainya dari gangguan pihak lain/ketiga

3. Adanya kenyataan yang tidak dapat dipungkiri, berkaitan dengan situasi dan kondisi penyelesaian pengurusan pemindahan hak atas tanah, maupun proses pembaharuan hak bagi tanah-tanah yang haknya telah berakhir, dengan prosedur pendaftaran tanah yang berbelit-belit, dan biaya balik nama, biaya administrasi, maupun pajak, disamping lamanya waktu dikeluarkan sertifikat, serta kemungkinan adanya permainan sabun dari orang-orang yang diberi tugas melaksanakan kekuasaan dan wewenang dalam mengedarkan sertifikat hak atas tanah kepada orang yang berhak menerimanya, sehingga banyak orang mengambil jalan pintas, mencari cara yang mudah dalam jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak. Cara-cara ini akan menghambat sistem administrasi pertanahan di lapangan hukum agraria, apabila tidak didaftarkan pemindahan hak atas tanah oleh pemiliknya.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian ini mengenai penggunaan kuasa mutlak sebagai kedok jual beli dan hak atas tanah dan alternatif penyelesaiannya sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penafsiran kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *judex factie* dan *judex juris* beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah. Perbedaannya terletak pada permasalahan yang berbeda dimana penulis membahas penafsiran kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *judex factie* dan *judex juris* beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah (pembeli).

3. Fauzia Tifany Dinnar, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017, *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris.*

Rumusan Masalah :

1. Mengapa dalam hal tertentu Notaris harus membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan mengabaikan ketentuan yang melarangnya?

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak?

Tujuan Penelitian :

1. Pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah (PPJB) tetap berjalan meskipun bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan penggunaan akta kuasa mutlak

Hasil Penelitian :

1. Dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan partij akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya. Selain itu, kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris bukanlah kuasa yang dilarang sebagaimana termuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Kuasa mutlak yang dimaksud oleh intruksi tersebut adalah kuasa yang memuat unsur tidak dapat ditarik kembali dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan “segala perbuatan hukum” yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris tidaklah memberi kewenangan seluas apa yang dimaksud oleh intruksi tersebut. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris hanya memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk menjual atau memindahkan tanggakan hak atas tanah, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk melakukan “segala perbuatan hukum”.

2. Dengan adanya kuasa mutlak yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila

Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Mutlak. Oleh karena itu untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan klausul yang berbunyi “Untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Pihak Pertama, maka Pihak Pertama memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini. Kuasa tersebut adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.” Dengan pencantuman klausul yang demikian dalam PPJB, maka kuasa yang dibuat secara terpisah tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak. demikian dalam PPJB, maka kuasa yang

dibuat secara terpisah tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian ini mengenai pembuatan kuasa mutlak oleh Notaris sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli serta perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa mutlak sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penafsiran kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *judex factie* dan *judex juris* beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah. Perbedaannya terletak pada permasalahan yang berbeda dimana penulis membahas penafsiran kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah oleh *judex factie* dan *judex juris* beserta implikasinya terhadap pemegang hak atas tanah (pembeli).

F. Batasan Konsep

Dalam penulisan hukum yang berjudul Penafsiran Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah Oleh *Judex Factie* dan *Judex Juris* Serta Implikasinya Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah batasan konsep yang penulis gunakan yaitu :

1. Surat Kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. (Pasal 1792 KUHPdt)
2. Jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. (Pasal 5 UUPA)
3. Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997)
4. *Judex Factie* adalah istilah yang diambil dari bahasa Latin yang dalam hukum adalah majelis hakim di tingkat pertama yang wajib memeriksa bukti-bukti dari suatu kejadian perkara dan menerapkan aturan serta

ketentuan hukum lainnya terhadap fakta-fakta dari perkara tersebut. Dengan kata lain, *Judex Factie* artinya adalah sistem peradilan di mana Majelis Hakim berperan sebagai penemu fakta mana yang benar. Lembaga peradilan *Judex Factie* adalah Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. (N. Dhaningrum, 2018, “Pelaksanaan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung dihubungkan dengan Pasal 253 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Dalam Putusan Nomor 285K/Pid.Sus/2015”, Universitas Islam Negeri Gunung Djati, Bandung)

5. *Judex Juris* adalah istilah yang diambil dari bahasa Latin yang dalam hukum adalah majelis hakim tingkat selanjutnya yang memeriksa hukum dari suatu perkara dan menerapkan hukum tersebut terhadap fakta-fakta perkara tersebut. Keputusan *Judex Juris* adalah putusan yang berada pada tingkat kasasi yang hanya berfokus dalam memeriksa penerapan hukumnya saja. Lembaga peradilan *Judex Juris* adalah Mahkamah Agung. (N. Dhaningrum, 2018, “Pelaksanaan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung dihubungkan dengan Pasal 253

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Dalam Putusan Nomor 285K/Pid.Sus/2015”, Universitas Islam Negeri Gunung Djati, Bandung)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam penulisan hukum ini yakni dengan penelitian hukum normatif/non doktrinal yaitu penelitian yang bersifat deskriptif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji putusan pengadilan yang telah *inkracht van gewijsde* (studi putusan).

a. Sumber Data

1. Bahan Hukum Primer :

1. KUHPerdata
2. UU No.5 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tahun 1960
3. Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 Tahun 1982 tentang larangan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah
4. Putusan No. 115/ Pdt.G/2017/PN. Skt
5. Putusan No.73/Pdt/2018/PT.SMG

6. Putusan No. 3306 K/Pdt/2018

2. Bahan Hukum Sekunder :

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari rancangan undang-undang, hasil penelitian, buku dan jurnal yang bertujuan untuk mencari, mempelajari, dan menganalisis data yang berkaitan dengan topik skripsi yang sedang diteliti.

b. Cara Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dilakukan dengan cara :

a) Wawancara

Pengumpulan data dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan kepada narasumber secara lisan maupun tertulis sebagai pedoman untuk memperoleh keterangan secara lengkap mengenai permasalahan hukum yang diteliti. Wawancara tersebut dilakukan secara bebas melalui Tanya jawab yang kemudian adanya pencatatan atas terhadap jawaban dari narasumber. Dalam penelitian ini tidak akan dilakukan wawancara dikarenakan jenis penelitian yang saya lakukan adalah penelitian normatif (studi kasus)

b) Survey

Pengumpulan data dilakukan dengan cara menggunakan kuesioner atau angket. Kuisoner adalah daftar pertanyaan tertulis yang diajukan kepada responden berdasarkan kuesioner yang telah disusun sebelumnya agar memperoleh data berupa informasi yang terkait dengan objek yang diteliti. Dalam penelitian ini tidak akan dilakukan pembagian kuesioner dikarenakan jenis penelitian yang saya lakukan adalah penelitian normatif (studi kasus)

c) Studi Kepustakaan

Mengumpulkan data berupa buku, pendapat ahli dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang akan diteliti agar dapat menunjang penelitian di lapangan.

c. Lokasi Penelitian

Penelitian ini tidak akan diperlukan lokasi penelitian dikarenakan jenis penelitian yang saya lakukan adalah penelitian normatif (studi kasus).

d. Populasi

Populasi adalah keseluruhan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda,

waktu, atau tempat dengan sifat dan ciri yang sama, maka populasi dalam penelitian ini tidak akan dilakukan pengambilan populasi dikarenakan jenis penelitian yang saya lakukan adalah penelitian normatif (studi kasus).

e. Sampel

Untuk penelitian yang saya lakukan tidak diperlukan adanya sampel dikarenakan jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian normatif (studi kasus).

f. Responden

Responden adalah subyek yang sudah ditentukan berdasarkan sampel yang representatif. Berdasarkan judul penelitian yang dibahas maka tidak diperlukan adanya suatu responden dikarenakan jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian normatif (studi kasus).

g. Narasumber

Narasumber adalah subyek/seseorang yang berkapasitas sebagai ahli atau professional yang memberikan jawaban atas pertanyaan peneliti berdasarkan pedoman wawancara berupa pendapat

hukum terkait dengan rumusan masalah yang diteliti. Narasumber dalam penelitian ini tidak diperlukan dikarenakan jenis penelitian yang akan dilakukan adalah penelitian normatif (studi kasus).

h. Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode analisis silogisme deduktif. Metode silogisme deduktif dapat dilakukan dengan cara menarik kesimpulan dari hal-hal yang sifatnya umum ke hal-hal yang sifatnya khusus sesuai dengan studi putusan yang sedang diteliti oleh penulis.

H. Sistematika Skripsi

BAB I : PENDAHULUAN, meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan skripsi.

BAB II : PEMBAHASAN, meliputi kasus posisi (gugatan, jawaban, alat bukti, putusan tingkat pertama & pertimbangan, putusan tingkat banding dan putusan kasasi & pertimbangan)

BAB III : PENUTUP, meliputi kesimpulan dan saran.