

**PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH YANG DIKAITKAN DENGAN INSTRUKSI MENTERI DALAM  
NEGERI NO. 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGGUNAAN  
SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

**Oleh:**

**SRI MUSTIKA WENI**

**02011181621042**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
TAHUN 2020**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
KAMPUS INDRALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : SRI MUSTIKA WENI  
NIM : 02011181621042  
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM  
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

**JUDUL SKRIPSI**

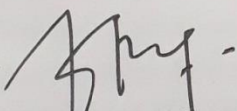
**“PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH YANG DIKAITKAN DENGAN INSTRUKSI MENTERI DALAM  
NEGERI NO. 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGGUNAAN  
SURAT KUASA MUTLAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH”**

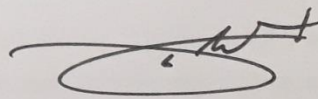
Telah Diuji dan Lulus Dalam Ujian Komprehensif Pada Tanggal 9 April 2020 dan  
Dinyatakan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada  
Program Studi Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Indralaya, 2020

**Pembimbing Utama,**

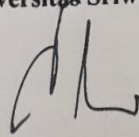
**Pembimbing Pembantu,**

  
**Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum**  
NIP : 196511011992032001

  
**Sri Handayani, S.H., M.Hum**  
NIP : 197002071996032002



**Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya**

  
**Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
NIP : 196201311989031001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
KAMPUS INDRALAYA**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Sri Mustika Weni  
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181621042  
Tempat/Tanggal Lahir : Palembang, 9 Juli 1998  
Fakultas : Hukum  
Strata Pendidikan : SI  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya sudah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila terbukti bahwa saya telah melakukan hal-ha dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya,

2020

**Penulis,**



**Sri Mustika Weni  
02011181621042**

## **HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

**Motto:**

**Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.**

**(Q.S Al-Insyirah: 5)**

**Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar.**

**(Q.S Ar-Rum: 60)**

**Things don't always follow the way i want it, having too much desire will make your life hard, so i learn to laugh it off.**

**(Kim Hanbin)**

**Kupersembahkan untuk:**

- **Kedua Orang Tua & Keluargaku**
- **Teman-temanku**
- **Universitas Sriwijaya**

## KATA PENGANTAR

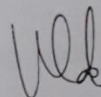
Dengan menyebut nama Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penayang, saya panjatkan puji dan syukur atas kehadiran-Nya, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dikaitkan Dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mulak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah”** ini telah penulis usahakan semaksimal mungkin dan tentunya dengan bantuan berbagai pihak, sehingga dapat memperlancar pembuatan skripsi ini. Untuk itu penulis tidak lupa menyampaikan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam pembuatan skripsi ini.

Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana pendidikan pada Fakultas Hukum di Universitas Sriwijaya. Penulis menyadari skripsi ini tidak luput dari berbagai kekurangan. Penulis mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan dan perbaikannya sehingga akhirnya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi bidang pendidikan dan penerapan di lapangan.

Indralaya,

2020

Penulis,



Sri Mustika Weni  
02011181621042

## UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antarlain:

1. Kepada kedua orang tua serta keluarga penulis.
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.CL selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis yang telah banyak membantu mengarahkan dan memberikan masukan mengenai penulisan skripsi ini.
7. Ibu Dr. Hj. Nashriana S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah banyak membantu selama perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Dr. H. KN. Sofyan Hasan, SH., M.H. selaku Dosen Pembimbing Kuliah Kerja Lapangan penulis.
9. Seluruh Dosen dan Asisten Dosen yang telah memberikan ilmu selama perkuliahan.
10. Seluruh Staff dan Karyawan Akademik yang selalu membantu selama perkuliahan.

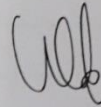
11. Teman-teman yang banyak membantu dan memberikan semangat selama perkuliahan.

Serta seluruh pihak yang turut memberikan bantuan baik materiil maupun ilmu-ilmu selama penulis menyusun skripsi ini.

Indralaya,

2020

**Penulis,**



**Sri Mustika Weni**  
02011181621042

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Ruang Lingkup.....	11
F. Kerangka Teori.....	12
G. Metode Penelitian.....	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Jenis Pendekatan.....	17
3. Bahan Hukum.....	18
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	19
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	20
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	21
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	23
1. Pengertian Perjanjian.....	23
2. Asas-Asas Perjanjian.....	25
3. Syarat Sah Perjanjian.....	30
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	34
5. Jenis-Jenis Perjanjian.....	36
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli.....	37
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	37



2.	Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli.....	38
3.	Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli.....	41
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	43
5.	Penyerahan dalam Perjanjian Jual Beli.....	46
6.	Resiko dalam Perjanjian Jual Beli.....	49
C.	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pemberian Kuasa.....	50
1.	Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa.....	50
2.	Kewajiban Penerima dan Pemberi Kuasa.....	51
3.	Berakhirnya Perjanjian Pemberian Kuasa.....	52
4.	Jenis Surat Kuasa.....	53
D.	Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli Tanah.....	54
1.	Pengertian Akta Jual Beli Tanah.....	54
2.	Landasan Hukum Akta Jual Beli Tanah.....	55
3.	Subjek dan Objek Akta Jual Beli Tanah.....	56
4.	Pejabat yang Berwenang untuk Membuat Akta Jual Beli Tanah.....	57

### **BAB III PEMBAHASAN**

A.	Keabsahan Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.....	59
B.	Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah (AJB) Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Mutlak Jika Dikaitkan Dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.....	80

### **BAB IV PENUTUP**

A.	Kesimpulan.....	96
B.	Saran.....	97

### **DAFTAR PUSTAKA.....99**

### **LAMPIRAN**

Nama : Sri Mustika Weni  
Nim : 02011181621042  
Judul : Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang  
Dikaitkan Dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982  
Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mulak Sebagai  
Pemindahan Hak Atas Tanah.

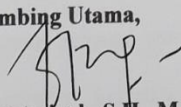
#### ABSTRAK

Penggunaan kuasa mutlak sebenarnya telah dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mulak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah karena dianggap sebagai penyelundupan hukum yang dapat memberikan eksekusi negatif yang luas. Akan tetapi kuasa mutlak itu sendiri juga masih sering digunakan oleh para pihak dalam prakteknya. Metode penelitian skripsi ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui keabsahan pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah serta akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah (AJB) yang dibuat berdasarkan Kuasa Mutlak yang dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mulak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hasil penelitian menunjukkan meskipun penggunaan kuasa mutlak dilarang, tetapi jika kuasa tersebut dibuat menjadi satu kesatuan dengan perjanjian pokoknya maka hal ini sah menurut hukum. Dan terhadap Akta Jual Beli Tanah (AJB) yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah ialah batal demi hukum karena pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT yang seharusnya.

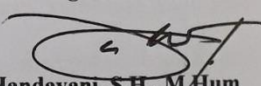
**Kata kunci : Pemberian Kuasa, Kuasa Mutlak, Pemindahan Hak Atas Tanah**

Indralaya, 2020

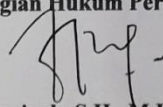
Pembimbing Utama,

  
Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum  
NIP : 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,

  
Sri Handayani, S.H., M.Hum  
NIP : 197002071996032002

Mengetahui,  
Ketua Bagian Hukum Perdata

  
Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum  
NIP : 196511011992032001

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan masyarakat akan peranan tanah sekarang ini menjadi semakin meningkat karena tanah didalam masyarakat merupakan tempat atau media utama bagi mereka untuk melangsungkan proses kehidupannya. Oleh sebab itu untuk memenuhi kebutuhan tersebut, masyarakat berusaha untuk mendapatkan sebanyak-banyaknya hak atas tanah dengan salah satu caranya ialah dengan melakukan jual beli tanah. Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya.<sup>1</sup>

Tanah itu sendiri merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria dan telah dijamin kepastian hukumnya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang mencantumkan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud

---

<sup>1</sup> Jimly Asshiddiqie, *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Renvoi, 2003, hlm. 372.

dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), “*jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan*”. Adapun menurut Pasal 1458 jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat dicapai kata sepakat mengenai benda yang diperjualbelikan beserta harganya walaupun benda belum diserahkan dan harga belum dibayar. Sehingga dengan terjadinya jual beli, maka hak milik atas tanah belum beralih kepada pembeli walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan kepada pembeli.

Sedangkan hak milik atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridical delivery*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di hadapan dan oleh kepala kantor pendaftaran tanah selaku *Overschrijvings Ambtenaar* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata. Menurut Pasal 1 *Overschrijvings Ordonantie*, pendaftaran merupakan syarat sahnya peralihan hak.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 7.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, hlm. 129.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT, dipenuhi *syarat terang* (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau rill perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan, bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.<sup>4</sup>

Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli tanah hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Maka jika orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat.

Akan tetapi ada kalanya syarat-syarat tersebut belum dapat terpenuhi, misalnya karena pembayaran harga pembelian tanah dilakukan secara cicilan, atau sertifikat hak atas tanah masih sebagai jaminan pada suatu bank, ataupun

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 127.

akta tersebut masih dalam proses balik nama di kantor BPN, maka jual beli belum dapat dilakukan. Untuk mengatasinya para pihak biasanya melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yakni suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sambil mengunggu terpenuhinya syarat jual beli tersebut. PPJB ini biasanya diadakan untuk mengikat kedua belah pihak dan berisi janji-janji kedua belah pihak hingga sampai pada tahap pelaksanaan jual beli dapat dilaksanakan, yakni manakala semua syarat untuk jual beli telah terpenuhi. PPJB ini dapat dilakukan dibawah tangan maupun dihadapan seorang Notaris yang disertai pembuatan Surat Kuasa Menjual.

Surat kuasa tersebut dibuat dengan maksud apabila pada saat semua persyaratan untuk penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) telah terpenuhi sehingga jual beli hendak dilaksanakan dihadapan PPAT dan penjual berhalangan datang, maka jual beli tetap dapat terlaksana. Surat kuasa tersebut diberikan sebagai bagian dari PPJB, sehingga merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan hanya dapat digunakan untuk melaksanakan jual beli setelah syarat jual beli terpenuhi semua.

Pemberian kuasa itu sendiri haruslah melalui perjanjian terlebih dahulu yang disebut sebagai "*Perjanjian pemberian kuasa*" atau disebut juga dengan *Lastgeving* diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut Pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Adapun hal-hal yang dapat mengakibatkan berakhirnya suatu pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata adalah sebagai berikut:<sup>5</sup>

1. Dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;
3. Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.
4. Dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Sehingga permasalahan akan muncul apabila terjadinya pelanggaran terhadap Pasal 1813 KUH Perdata ini, dimana suatu surat kuasa mengandung klausul seperti, “tidak dapat ditarik kembali”, “tidak dapat berakhir dan dicabut karena alasan apapun”, ataupun berisikan perbuatan pemindahan hak. Sebagaimana kita tahu dalam Pasal 1814 KUH Perdata, si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya. Sehingga hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai “Kuasa Mutlak” yang dimana Surat Kuasa Mutlak ini sudah dilarang dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Meskipun bentuk/format dari Surat Kuasa Mutlak tidak diatur dalam peraturan perundangan. Tetapi penggolongan/kategori dari Surat Kuasa Mutlak

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 149.

ditentukan dari isi surat kuasa tersebut yang terletak pada ruang lingkup dan kewenangan pemberian kuasa tersebut, dan tentang ini telah diatur dalam peraturan perundangan vide Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982. Dimana dalam Instruksi Mendagri No. 14/1982 (bagian Pertama dan Kedua) menyatakan:<sup>6</sup>

1. Kuasa Mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Di dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 ini juga menyatakan bahwa bentuk kuasa mutlak dipakai sebagai tata cara pemindahan hak secara terselubung dan merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu dicegah. Dan melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

---

<sup>6</sup> Clara Vania & Gunawan Djajaputra, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*, Jurnal Hukum Adigama, 2018, Hlm. 9.



Hal ini juga telah diatur didalam Pasal 39 butir d PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana PPAT harus menolak pembuatan akta jika salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Tetapi apakah suatu surat kuasa yang meskipun mengandung klausul seperti, “tidak dapat ditarik kembali”, “tidak dapat berakhir dan dicabut karena alasan apapun”, ataupun berisikan perbuatan pemindahan hak, tetap akan dianggap sebagai suatu “Kuasa Mutlak” yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 meskipun surat kuasa tersebut dibuat sebagai kesatuan dari perjanjian pendahulunya? Maka jika hal itu terjadi, lalu bagaimanakah konsekuensi bagi para pihak yang telah sepakat untuk melakukan jual beli dengan PPJB terlebih dahulu yang dikarenakan persyaratan untuk jual beli langsung belum dapat mereka penuhi saat itu? Apabila dikemudian hari ada halangan bagi penjual ataupun penjual mendadak berubah pikiran dan tidak mau meneruskan PPJB menjadi AJB, maka pihak pembeli tidak mendapat pertanggungjawaban dan akan mengalami kerugian. Lalu bagaimana dengan PPJB yang dibatalkan begitu saja? Tentu saja itu juga akan memberikan dampak buruk terhadap Notaris yang membuatnya selain kerugian bagi pihak pembeli itu sendiri. Maka dari itu perlu adanya pemahaman mengenai Surat Kuasa Mutlak ini, dimana selain mengacu pada ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai

Pemindahan Hak Atas Tanah, kita juga harus mengetahui bahwa terdapat pengecualian terhadap penggunaan “Kuasa Mutlak” disini yang diatur dalam Surat Direktur Jenderal Agraria tanggal 31 Maret 1982 Nomor 594/1493/AGR Surat Pengantar Sekaligus Penjelasan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang seharusnya juga dibaca dan diterapkan sebagai suatu kesatuan untuk lebih memahami penafsiran pengertian serta pengecualian Surat Kuasa Mutlak.

Sehingga berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti, membahas serta mengangkatnya menjadi sebuah karya tulis yang berjudul: **“PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIKAITKAN DENGAN INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI NO. 14 TAHUN 1982 TENTANG LARANGAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MULAK SEBAGAI PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah keabsahan dari pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah dalam perspektif Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun

1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah?

2. Apakah akibat hukum Akta Jual Beli Tanah (AJB) yang dibuat berdasarkan Kuasa Mutlak jika dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan mengkaji keabsahan pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah dalam perspektif Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji akibat hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah (AJB) yang dibuat berdasarkan Kuasa Mutlak jika dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis mengharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat yang baik dari segi teoritis maupun segi praktis, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi karya tulis ilmiah yang dapat ditelaah dan dipelajari lebih lanjut dalam rangka pengembangan ilmu hukum pada umumnya, baik oleh rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya maupun oleh masyarakat luas mengenai masalah Pemberian Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dikaitkan Dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
2. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan pengingat bagi praktisi hukum, Notaris dan PPAT selaku Pejabat Negara yang ditunjuk oleh Undang-Undang selaku Pembuat Akta Otentik dalam hal pengaturan mengenai kuasa mutlak dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli. Demikian halnya bagi masyarakat pemilik tanah, penelitian ini dapat berguna sebagai informasi tentang adanya kuasa mutlak yang terdapat dalam perjanjian jual beli hak atas tanah.

#### **E. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup masalah bertujuan untuk mencegah agar isi dan uraian dalam penelitian ini tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan, oleh karena itu maka perlu diberikan batasan-batasan mengenai masalah yang akan dibahas.<sup>7</sup> Sehingga ruang lingkup penelitian ini akan dibatasi hanya pada pembahasan

---

<sup>7</sup> Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum, Cet.7*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h. 111.

mengenai pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian jual beli tanah yang dikaitkan dengan ketentuan dari *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982* dan *Surat Direktur Jendral Agraria Nomor 594/1492/AGR tanggal 31 Maret 1982 sebagai surat pengantar sekaligus penjelasan dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.*

## **F. Kerangka Teori**

Dalam kerangka teori ini akan diungkapkan beberapa pengertian dan teori yang akan digunakan sebagai dasar penelitian hukum dan kerangka berpikir untuk membahas pokok-pokok permasalahan dalam skripsi ini, antara lain:

### 1) Teori Perjanjian

Menurut *Black's Law Dictionary*, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian. Inti dari defenisi yang tercantum dalam *Black's Law Dictionary* adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.<sup>8</sup>

Di dalam Pasal 1313 KUH Perdata juga mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya

---

<sup>8</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Cet.1*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003, hlm.16.

terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.<sup>9</sup>

Perjanjian juga juga tidak bisa terlepas dan harus dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau

---

<sup>9</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011, hlm. 63.

sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.<sup>10</sup>

Salah satu asas hukum yang dianut dalam hukum perjanjian adalah “*asas kebebasan berkontrak*”, yang berarti setiap orang bebas untuk mengadakan suatu perjanjian yang memuat syarat-syarat perjanjian macam apapun, sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah dan beritikad baik, serta tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>11</sup>

Dalam sistem hukum nasional Indonesia, asas ini diimplementasikan pada hukum perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menentukan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perjanjian dengan siapa yang dikehendakinya dan bebas menentukan isi perjanjian yang akan dilakukan. Berdasarkan prinsip asas inilah maka Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian atau persetujuan atau kontrak di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lainnya yang mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. R. Wirjono Prodjodikoro menyebutkan perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan penjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan pembeli. Istilah

---

<sup>10</sup> Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUH Perdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu Vol. 5 No. 01, 2012, hlm. 4.

<sup>11</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*, Jakarta, Kencana, 2004, hlm. 187.

<sup>12</sup> Saptono, *Teori-teori Hukum Kontrak Bersumber Dari Paham Individualisme*, Jurnal Repertorium, Edisi 1 Januari- Juni 2014, hlm. 70.

yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik ini adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en ver koop* yang satu '*verkoop*' (menjual) sedangkan yang lainnya '*koop*' (membeli).<sup>13</sup>

Pemberian kuasa itu sendiri juga termasuk kedalam perjanjian yang disebut sebagai "*Perjanjian pemberian kuasa*" atau disebut dengan *Lastgeving* diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dimana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Sehingga teori perjanjian ini dapat digunakan dalam memahami lebih lanjut mengenai jual beli tanah yang dimana diperlukan adanya suatu pengikat/perjanjian jual beli antar para pihak terlebih dahulu yang dikuatkan dengan suatu akta jual beli otentik yang dibuat dihadapan dan/atau oleh pejabat notaris. Dan dapat digunakan untuk memahami lebih lanjut mengenai latar belakang timbulnya suatu surat kuasa mutlak karena dalam prakteknya sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan surat kuasa menjual atau surat kuasa mutlak yang akan dibahas dalam penelitian ini.

---

<sup>13</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Bale, 1986, hlm. 22.



## 2) Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>14</sup>

Dapat dikatakan bahwa hukum harus mempunyai tujuan kepastian hukum dengan memberikan batasan tingkah laku dalam masyarakat sehingga masyarakat mempunyai pegangan atas dasar tindakannya. Setiap tindakan dan penerpan hukum seharusnya menjamin kepastian hukum.

Teori ini dikemukakan untuk membahas mengenai penafsiran yang berbeda dari hakim-hakim mengenai Surat Kuasa Menjual dan penerapan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah serta Surat Direktur Jenderal Agraria tanggal 31 Maret 1982 nomor 594/1493/AGR Surat pengantar sekaligus penjelasan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

---

<sup>14</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.23.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma- norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>15</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Jenis pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini yaitu dengan pendekatan undang-undang (*The Statute Approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm.194.

dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar ontologis lahirnya undang-undang tersebut. Dengan mempelajari *ratio legis* dan dasar ontologi suatu undang-undang, peneliti sebenarnya mampu menangkap kandungan filosofis yang ada di belakang undang-undang itu. Memahami kandungan filosofi yang ada di belakang undang-undang itu, peneliti tersebut akan dapat menyimpulkan mengenai ada tidaknya benturan filosofi antara undang-undang dengan isu yang dihadapi.<sup>16</sup>

### 3. Jenis Bahan Penelitian

Bahan yang dipergunakan dalam penelitian hukum dapat berupa data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat, maupun data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini sebagai penelitian normatif adalah data sekunder. Data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.<sup>17</sup> Adapun bahan-bahan hukum tersebut yaitu:

a) Bahan Hukum Primer terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017, hlm. 133.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1995, hlm. 12-13.

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  5. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;
  6. Surat Direktur Jenderal Agraria tanggal 31 Maret 1982 Nomor 594/1493/AGR Surat pengantar sekaligus penjelasan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
- b) Bahan Hukum Sekunder terdiri dari:
1. Buku-buku hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini;
  2. Literatur hukum lainnya yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.
- c) Bahan Hukum Tersier terdiri dari:
1. Kamus *Black's Law Dictionary*;
  2. Majalah.

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Begitu isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum yang relevan terhadap isu yang dihadapi. Apabila didalam penelitian tersebut peneliti sudah menyebutkan pendekatan

perundang-undangan (*statute approach*), yang harus dilakukan oleh peneliti adalah mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu tersebut. Sehingga dalam penelitian ini bahan hukum yang dikumpulkan ialah dengan menggunakan teknik bola salju (*snow ball method*).

Teknik bola salju (*snow ball method*) adalah pengumpulan bahan hukum dari peraturan perundang-undangan yang paling tinggi sampai ke yang paling rendah. Teknik ini juga merupakan pengumpulan buku/literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas yaitu dimulai dengan satu buku dan melihat daftar pustaka buku tersebut dan jika ada buku yang sesuai dengan materi penelitian maka buku tersebut dicari dan ditemukan. Setelah buku itu ditemukan selanjutnya dilihat daftar pustakanya lagi, dan apabila buku yang dirujuk dalam daftar pustaka tersebut berkaitan dengan penelitian maka buku tersebut dicari juga. Pencarian terus menggelinding seperti bola salju, menggelinding dari puncak bukit ke bawah sampai dirasakan jumlah literatur yang dibutuhkan sudah cukup.<sup>18</sup>

## **5. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Setelah bahan hukum terkumpulkan, maka bahan hukum tersebut dianalisis untuk mendapatkan jawaban terhadap permasalahan penelitian. Bahan hukum

---

<sup>18</sup> I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2016, hlm. 151-152.

dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan teknik deskripsi, komparasi, evaluasi, dan juga argumentasi. Teknik deskripsi artinya memaparkan tentang kondisi atau peristiwa tertentu. Teknik komparasi dilakukan setelah mengadakan deskripsi dengan melakukan perbandingan terhadap suatu pendapat dengan pendapat lainnya. Teknik evaluasi adalah memberikan penilaian terhadap suatu pandangan, norma, atau keputusan. Teknik argumentasi digunakan terakhir setelah mengevaluasi pandangan yang ada dengan memberikan penilaian dan penalaran hukum untuk menjawab permasalahan dalam penelitian.<sup>19</sup>

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 152-156.

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm. 171.

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- c. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum;
- d. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- e. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
- f. Memberikan presripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Qirom Meliala. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Abdulkadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Alumni.
- Adrian Sutedi. 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil, Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana.
- Ahmad Miru. 2007. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Ahmad Miru. 2010. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2011. *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Aulia Muthia. 2016. *Hukum Dagang Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*. Yogyakarta: PT Pustaka Baru.
- Bambang Sunggono. 2007. *Metodelogi Penelitian Hukum, Cet.7*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djembatan.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. 1985. *Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Yayasan Hudaya Bina Sejahtera.



- Djaja S. Meliala. 1982. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*. Bandung: Tarsita.
- Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2012. *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUH Perdata Dan Perkembangannya*. Bandung: PT Rafika Aditama.
- Gemala Dewi. 2004. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syariah*. Jakarta : Kencana
- Gemi Sugiyarti. 2008. *Pelaksanaan Kuasa Menjual Pada Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan (Tesis)*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Herlien Budiono. 2010. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- I Made Pasek Diantha. 2016. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*. Jakarta : Prenada Media Group.
- Irwansyah Lubis. 2019. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- J. Andy Hartanto. 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia.
- J. Satrio. 1993. *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni.
- Jimly Asshiddiqie. 2003. *Independensi dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : Renvoi.
- Munir Fuady. 2007. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Nana P. Jehani dan dkk. 2008. *50 Contoh Perjanjian (Kontrak), Cet I*. Jakarta: Niaga Swadaya.

- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- R. M. Suryodiningrat. 1985. *Asas-Asas Hukum Perikatan*. Bandung: Tarsito.
- R. Soerooso. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan, Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 1986. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : PT Bale.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Salim H.S. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, Cet.1*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Salim H.S. 2014. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Ed. 1, Cet. 1*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* . Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Sri Gambir Melati Hatta. 1999. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Bandana Alumni.
- Subekti. 1996. *Hukum Perjanjian, Cet. XVI*. Jakarta: Intermedia.

Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Surat Direktur Jenderal Agraria tanggal 31 Maret 1982 Nomor 594/1493/AGR  
Surat pengantar sekaligus penjelasan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

## **C. Jurnal dan Majalah Elektronik**

Clara Vania & Gunawan Djajaputra. 2018. Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Hukum Adigama, Vol. 1, No. 1*.

Dhea Tri Febrina dan Ahars Sulaiman. 2019. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang PPAT. *Jurnal Petita, Vol. 1 No. 1 : 123 – 156.*
- Emilia. 2015. Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak Dalam Pembuatan Akta Notaris Menurut Perundang-Undangan Di Indonesia. *Premise Law Jurnal, Vol. 10.*
- Felly Yanti Sheilli Lumempouw. 2017. Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata. *Lex Crimen Vol. VI, No. 4.*
- Gedion Ardana Reswari. 2014. Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Rechtens, Vol. 3, No. 1.*
- Herlien Budiono. 2004. Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak. *Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10.*
- I Ketut Oka Setiawan. 2008. Lembaga Kuasa Dan Kuasa Mutlak. *Jurnal Judicial Vol. III, No. 2.*
- Retna Gumanti. 2012. Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUHPperdata). *Jurnal Pelangi Ilmu, Vol. 5, No. 01.*
- Saptono. 2014. Teori-teori Hukum Kontrak Bersumber Dari Paham Individualisme, *Jurnal Repertorium, Edisi 1.*
- Sri Purwanti. 2016. Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT. *Jurnal Repertorium, Volume III No. 2 Juli-Desember.*
- Sudikno Mertokusumo. 2004. Arti Penemuan Hukum. *Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12.*
- Sumardi. 2016. Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Vol. 1, No. 1.*

#### D. Internet

Bung Pokrol, *Batalnya Suatu Perjanjian*,  
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520>, diakses pada hari  
Minggu, 26 Januari 2020, Pkl. 17.26 WIB.

Dimas Hutomo, *Siapa Yang Menanggung Biaya Pembuatan AJB?*,  
[http://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5c92fd4900a2f/siapa-  
yang-menanggung-biaya-pembuatan-ajb/](http://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5c92fd4900a2f/siapa-yang-menanggung-biaya-pembuatan-ajb/) diakses pada tanggal 02  
Desember 2019.

Letezia Tobing, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*,  
[http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-  
hukum-jualbeli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50dbbb8cb848d/akibat-hukum-jualbeli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris), diakses pada  
hari Minggu, 26 Januari 2020, Pkl. 17.36 WIB.