



Milik UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
ATAS KEKUASAAN SENDIRI TERHADAP HAK MILIK
ATAS TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT**

SKRIPSI

Diajukan guna menyelesaikan tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat untuk menyelesaikan program studi
Ilmu Hukum (S1) dan mencapai gelar
Sarjana Hukum



Terima Tgl	No. Induk	KLASIR / PENYALIN	Daftar	Klass
			25 FEB 2002	346.02
			0338	APV
			idaw	P

Oleh :

ANNY ARVIA

NIM : 970710101149

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
2001**

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
ATAS KEKUASAAN SENDIRI TERHADAP HAK MILIK
ATAS TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT

PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL
ATAS KEKUASAAN SENDIRI TERHADAP HAK MILIK
ATAS TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT

Oleh :

ANNY ARVIA
NIM : 970710101149

Pembimbing

KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U.
NIP : 130808985

Pembantu Pembimbing

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP : 131276661

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2001

MOTTO :

Hai anakKu, jikalau engkau menerima perkataanKu dan menyimpan perintahKu di dalam hatimu... maka engkau akan mengerti tentang kebenaran, keadilan dan kejujuran, bahkan setiap jalan yang baik (Amsal 2 ayat 1 dan ayat 9)

Lembaga Alkitab Indonesia, 1995, Jakarta

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan kepada :

1. Papa Mama yang tercinta
2. Almamater yang kujunjung tinggi
3. Dosen-dosen yang kuhormati
4. Kakak, Adik yang tersayang

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 28
Bulan : November
Tahun : 2001

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

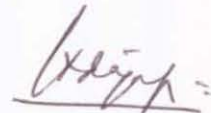
PANITIA PENGUJI

KETUA



Hj. SAADIAH TERUNA, S.H.
NIP : 130674837

SEKRETARIS

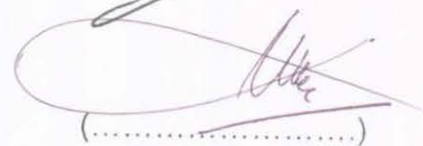


HIDAJATI, S.H.
NIP : 130781336

ANGGOTA PANITIA PENGUJI

1. KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP : 130808985

2. Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.
NIP : 131276661


(.....)
(.....)

PENGESAHAN

Disahkan skripsi dengan judul :

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA MENJUAL ATAS
KEKUASAAN SENDIRI TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH YANG
TELAH BERSERTIFIKAT**

Oleh :

ANNY ARVIA

NIM : 970710101149

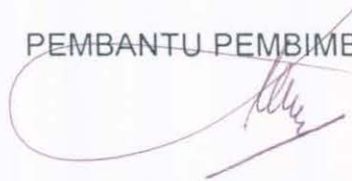
PEMBIMBING



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP : 130808985

PEMBANTU PEMBIMBING



Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H.

NIP : 131276661

MENGESAHKAN
DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM



DEKAN



SOEWONDHO, S.H., M.S.

NIP : 130879632

KATA PENGANTAR

Dengan memuji syukur kehadiran Allah YHWH yang telah melimpahkan rahmatNya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar dalam bentuk dan penyajian yang sederhana.

Keberhasilan dalam penyelesaian penyusunan skripsi ini tidak pernah terlepas dari bantuan berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini disampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak KOPONG PARON PIUS, S.H.,S.U., selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang telah dengan penuh kesabaran membantu dan membimbing penyusun;
2. Ibu Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., selaku Dosen Pembantu Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini yang dengan penuh kesabaran membantu dan membimbing penyusun;
3. Bapak SOEWONDHO, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Ibu Hj. SAADIAH TERUNA, S.H., selaku Ketua Penguji dalam penyusunan skripsi ini;
5. Ibu HIDAJATI, S.H., selaku Sekretaris Penguji dalam penyusunan skripsi ini
6. Bapak ANTONIUS SULARSO, S.H., selaku Dosen Wali penyusun;
7. Bapak MADE SUYANTO, S.H., selaku Notaris-PPAT yang telah memberikan kesempatan untuk konsultasi pada penyusun yang sangat besar manfaatnya bagi penyusunan skripsi ini;
8. Papaku, SOEWITO A. WASIS, Mamaku, SRI WIYARTI, Kakak-kakaku, DEVIN PHARAUSIA dan IRMA SUSANTI serta Adikku, DANY UTAMA yang tercinta yang telah memberikan kasih sayang, semangat dan dorongan serta do`a pada penyusun dalam penyusunan skripsi ini;

9. Segenap karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang tak dapat penyusun sebutkan satu persatu;
10. Sahabat-sahabatku, DIANA NUR ARBIYANTI, LAILYA RATNA DEWI, LINDAWATI, MURNI SETYOWATI yang telah memberikan dorongan serta semangat dalam penyusunan skripsi ini.

Dengan sebuah harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang memerlukan dan akhirnya semoga semua bimbingan dan bantuan yang telah diberikan memperoleh imbalan dari Allah YHWH, Amin.

Jember, November 2001

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan.....	4
1.4 Metodologi	4
1.4.1 Pendekatan Masalah	5
1.4.1 Sumber Data.....	5
1.4.3 Pengumpulan Data	6
1.4.4 Analisa Data	7
BAB II FAKTA, KAJIAN TEORI DAN DASAR HUKUM	
2.1 Fakta	8
2.2 Kajian Teori	11
2.2.1 Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa	
a. Pengertian Perjanjian.....	11
b. Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa.....	12
2.2.2 Jenis-jenis Pemberian Kuasa	13

2.2.3	Pengertian Perjanjian Jual Beli	14
2.2.4	Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	18
	a. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	18
	b. Pengertian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.....	19
2.2.5	Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual Atas Kekuasaan Sendiri terhadap Hak Milik Atas Tanah	22
2.2.6	Pengertian Sertifikat.....	24
2.3	Dasar Hukum	25
BAB III PEMBAHASAN		
3.1	Dasar pertimbangan digunakannya perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan sendiri terhadap hak milik atas tanah yang telah bersertifikat	27
3.2	Pelaksanaan perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan sendiri terhadap hak milik atas tanah yang telah bersertifikat	31
3.3	Akibat hukum yang ditimbulkan apabila salah satu pihak Wanprestasi	35
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		
4.1	Kesimpulan	44
4.2	Saran	45
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN –LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat permohonan konsultasi kepada bapak Made Suyanto, S.H., Notaris PPAT di Banyuwangi.
2. Surat Pernyataan selesai konsultasi dari bapak Made Suyanto S.H. di Banyuwangi.
3. Surat Kuasa Menjual.
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
5. Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

RINGKASAN

Perjanjian pemberian kuasa yang dapat memberikan keuntungan bagi para pihak menjadi pemicu lahirnya berbagai macam perjanjian pemberian kuasa, seperti misalnya perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan sendiri terhadap hak milik atas tanah.

Permasalahannya adalah apa yang menjadi dasar pertimbangan sehingga para pihak membuat perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan sendiri terhadap hak milik atas tanah yang telah bersertifikat, bagaimana pelaksanaan perjanjian tersebut dan apa akibat hukum yang ditimbulkan apabila salah satu pihak wanprestasi.

Tujuan yang hendak dicapai dari permasalahan tersebut adalah untuk mengkaji dan menganalisa dasar pertimbangan sehingga para pihak membuat perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan sendiri terhadap hak milik atas tanah, pelaksanaan perjanjian tersebut serta akibat hukum yang ditimbulkan apabila salah satu pihak wanprestasi.

Metodologi yang digunakan adalah berupa pendekatan masalah, sumber data, tehnik pengumpulan data dan penganalisaan data yang diperoleh, kemudian diakhiri dengan penarikan kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan.

Perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan adalah didasarkan pada pertimbangan ekonomis dan pertimbangan yuridis, yaitu selain menghemat biaya, ongkos, juga mempermudah prosedur balik nama atas sertifikat hak milik atas tanahnya. Pelaksanaan perjanjiannya diawali dengan serangkaian tindakan penelitian oleh PPAT yang bersangkutan untuk meneliti segala persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan perjanjian oleh para komparan. Apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi, maka sebagai sanksinya undang-undang mewajibkannya untuk mengganti segala biaya, rugi dan bunga yang

jumlahnya telah ditetapkan pada saat perjanjian itu dibuat dengan ketentuan bahwa kerugian itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi.

Perjanjian pemberian kuasa menjual atas kekuasaan sendiri ini harus dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis dihadapan PPAT, dan PPAT harus berhati-hati dalam membuat suatu perjanjian tersebut, sebab jika tidak dapat mengarah pada suatu bentuk kuasa mutlak yang penggunaannya telah dilarang dengan keluarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982.

DAFTAR PUSTAKA

- Fauzy, Noer. 1997. *Tanah dan Pembangunan : Risalah dari Konferensi INFID Ke-10*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan
- Fuady, Munir. 1996. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek. Buku-III*. Bandung : Citra Aditya Bhakti
- 1999. *Hukum Bisnis dalam Teori dan Praktek. Buku-II*. Bandung : Citra Aditya Bhakti
- Halim, A. Ridwan. 1983. *Hukum Agraria dalam Tanya Jawab*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Harahap, M.Yahya. 1986. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*. Bandung : Alumni Bandung
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaan. Jilid I*. Jakarta : Djambatan
- Kartasapoetra . dkk. 1991. *Hukum Tanah, Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*. Bandung : PT. Rieneka Cipta
- Parlindungan, A.P. 1990. *Komentor Atas Undang-undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni Bandung
- Perangin, Effendi. 1986. *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta : Rajawali Pers
- 1987. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta. Rajawali Pers
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung : Mandar Maju
- Salindeho, John. 1987. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Jakarta : Sinar Grafika

- Soerjopratiknjo, Hartono. 1982. *Aneka Perjanjian Jual Beli. Cetakan I.* Yogyakarta : Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada
- 1984. *Hutang Piutang Perjanjian-Perjanjian Pembayaran dan Jaminan Hipotik.* Yogyakarta : Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada
- Soemitro. R.H. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum.* Jakarta : Ghalia
- Soebekti, R. 1983. *Hukum Perjanjian.* Jakarta : M Intermasa
- Soebekti. 1995. *Aneka Perjanjian. Cet. Ke 10.* Bandung : Citra Aditya Bhakti
- Tunggal, Hadi Setia. 1997. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Jakarta : Harvarindo
- Departemen Dalam Negeri (Direktorat Jenderal Agraria). 1981. *Peraturan Perundangan Pertanahan Bidang Pendaftaran Tanah.* Jakarta
- 1982. *Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.* Jakarta
- Badan Penerbit Universitas Jember. 1998. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah.* Jember