



SKRIPSI

**TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PENJUALAN
HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN
TANPA SURAT KUASA YANG SAH
UNTUK MENJUAL
(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor
1137.K/Pdt/2005)**

***LEGAL RESPONSIBILITY OF TO THE OWN SELLER TO
THE OWNER LAND WITHOUT LEGAL
PERMISSION LICENSE
TO SELL
(The Legal Study Of The Supreme Court Of Republic Of Indonesia
No. 1137.K/Pdt/2005)***

**ANGGA PUTRA HIDAYAT
NIM. 040710101040**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2009**

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Halaman Prasyarat Gelar.....	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Halaman Pernyataan	ix
Halaman Ucapan Terima Kasih.....	x
Halaman Ringkasan	xiii
Halaman Daftar Isi.....	xv
Halaman Daftar Lampiran.....	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	5
1.4.3 Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Hak Atas Tanah.....	9
2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	9

2.1.2	Macam-macam Hak Atas Tanah	11
2.1.3	Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
2.2	Surat Kuasa	18
2.2.1	Surat Kuasa Umum.....	19
	2.2.1.1 Pengertian Surat Kuasa Umum	19
	2.2.1.2 Maksud Pemberian Surat Kuasa Umum..	20
2.2.2	Surat Kuasa Khusus	20
	2.2.2.1 Pengertian Surat Kuasa Khusus	20
	2.2.2.2 Maksud Pemberian Surat Kuasa Khusus.	21
	2.2.2.3 Hal-hal Esensi dalam Surat Kuasa Khusus	21

BAB 3 PEMBAHASAN

3.1	Cara Melakukan Penjualan Hak Milik Atas Tanah.....	22
3.2	Penjualan Hak Milik Atas Tanah dengan Menggunakan Surat Kuasa Menjual	27
3.3	Tanggungjawab Hukum Terhadap Penjualan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain Tanpa Surat Kuasa yang Sah Untuk Menjual	30

BAB 4 PENUTUP

4.1	Kesimpulan	34
4.2	Saran	35

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

RINGKASAN

Persoalan tanah di Indonesia sangat banyak, hal ini dikarenakan tanah merupakan kehidupan pokok bagi manusia. Salah satu persoalan yang dihadapi adalah mengenai penjualan tanah. Dalam penjualan tanah yang harus diperhatikan adalah adanya kejelasan yang berkaitan dengan kepastian subyek dan obyek tanah tersebut. Untuk memperjelas keterangan di atas, maka penulis mengkaji skripsi dengan judul: **“TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP PENJUALAN HAK ATAS TANAH MILIK ORANG LAIN TANPA SURAT KUASA YANG SAH UNTUK MENJUAL (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1137.K/Pdt/2005)”**.

Rumusan masalah dalam skripsi ini ada 3 (tiga), yaitu: *Pertama*, bagaimana cara melakukan penjualan terhadap hak milik atas tanah. *Kedua*, apakah penjualan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan surat kuasa menjual. *Ketiga*, bagaimana tanggungjawab hukum terhadap penjualan hak atas tanah milik orang lain tanpa surat kuasa yang sah untuk menjual.

Tujuan dari penulisan ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu: tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum dari penulisan ini yaitu: untuk memenuhi syarat yang diperlukan guna mencapai gelar Sarjana Hukum Universitas Jember, sebagai sarana untuk mengembangkan ilmu hukum, dan sebagai sumbangan untuk alma mater tercinta. Tujuan khususnya yaitu untuk mengetahui dan mengkaji permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini.

Tipe penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif. Pendekatan yang digunakan ada 3 (tiga) yaitu: pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pada bab pembahasan, akan membahas mengenai 3 (tiga) hal yang terdapat dalam rumusan masalah.

Syarat dalam penjualan terhadap hak milik atas tanah terdapat 2 yakni Syarat Materiil dan Syarat Formal. Kedua syarat tersebut haruslah dipenuhi agar jual beli tidak cacat hukum ataupun batal demi hukum Jual beli hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan menggunakan surat kuasa menjual dengan syarat bahwa surat kuasa menjual tersebut dibuat secara akta notariil dan dilakukan

dihadapan notaris. Penjualan hak atas tanah milik orang lain tanpa adanya surat kuasa yang sah untuk menjual akan mengakibatkan batalnya jual beli tanah tersebut dan tanggungjawab para pihak yang terakibat didalamnya. Tanggungjawab para pihak dapat dilakukan secara keperdataan dan secara pidana.

Penjualan hak milik atas tanah tidak sama dengan penjualan benda-benda bergerak lainnya, Penjual dan pembeli harus memperhatikan tentang kepastian subyek dan obyek tanah tersebut. Pejabat yang berwenang di dalam jual beli hak milik atas tanah yakni Notaris/PPAT lebih memperhatikan peraturan jabatan notaris dalam melaksanakan tugasnya dan lebih teliti lagi dalam pembuatan surat kuasa menjual dan di dalam pembuatan akta jual beli.