



SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN
YANG DI WAARMERKEN DALAM PENGIKATAN JUAL BELI**

HAK ATAS TANAH

THE LEGAL POWER OF SELLING AUTHORITY LETTER

WAARMERKEN ONDERHANDS

IN SALE-PURCHASE BINDING AGREEMENT INTEREST IN LAND

Oleh :

H Aidar Ulum Rachmad Ramadhan

NIM. 120710101325

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN
YANG DI WAARMERKEN DALAM PENGIKATAN JUAL BELI**

HAK ATAS TANAH

*THE LEGAL POWER OF SELLING AUTHORITY LETTER
WAARMERKEN ONDERHANDS
IN SALE-PURCHASE BINDING AGREEMENT INTEREST IN LAND*

Oleh :

Haidar Ulum Rachmad Ramadhan
NIM. 120710101325

KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

Semua orang yang berakal bersepakat bahwa kenikmatan tidak dapat diraih dengan kenikmatan

Orang yang lebih suka bersenang-senang, akan terluput darinya waktu bersenang-senang yang sebenarnya.¹

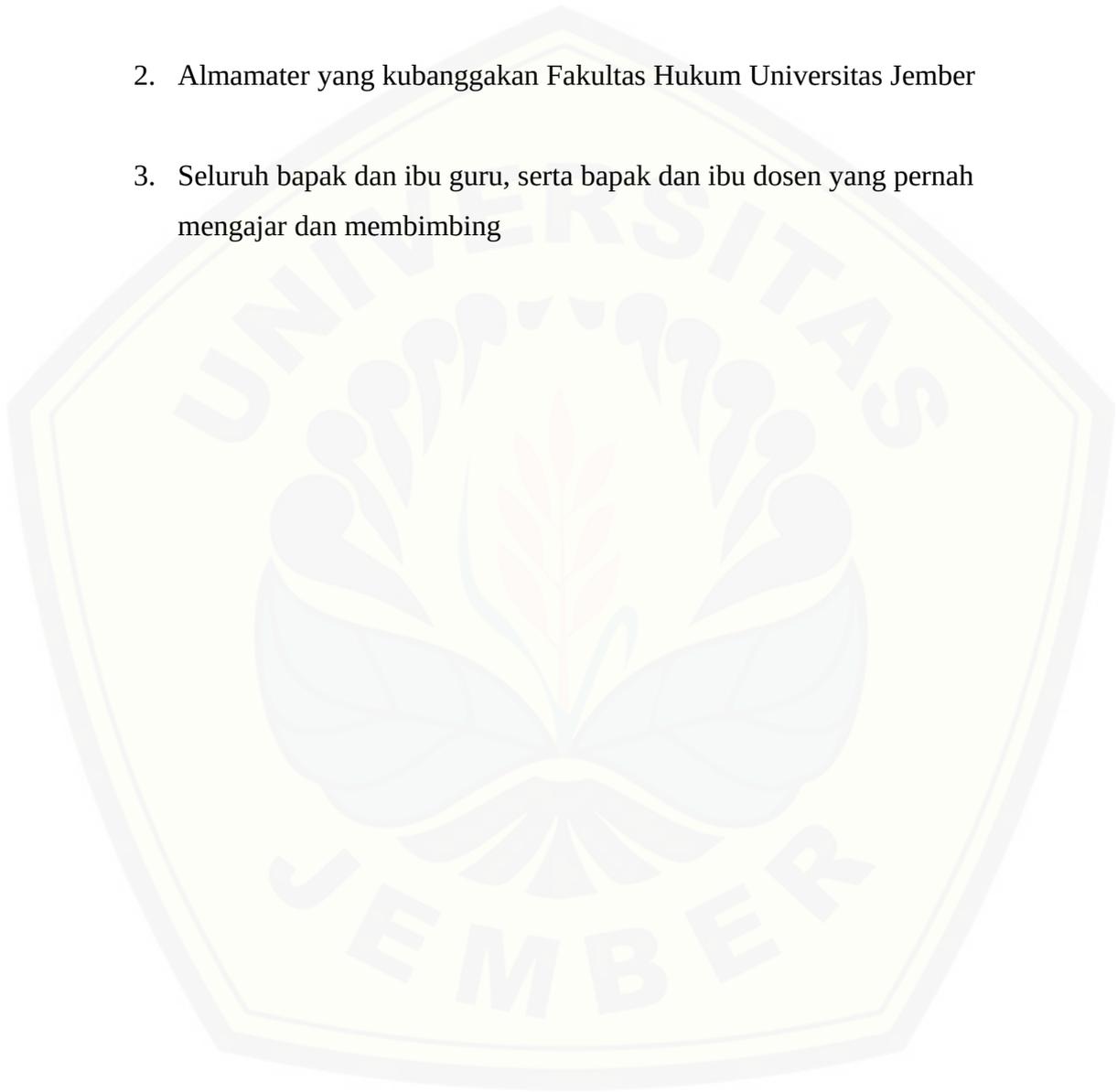


1 Miftah Dar - As'sa'adah (2/15)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku, Bapak Darsan dan Ibu Arida Choirun Nisa
2. Almamater yang kubanggakan Fakultas Hukum Universitas Jember
3. Seluruh bapak dan ibu guru, serta bapak dan ibu dosen yang pernah mengajar dan membimbing



PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN
YANG DI WAARMERKEN DALAM PENGIKATAN JUAL BELI**

HAK ATAS TANAH

THE LEGAL POWER OF SELLING AUTHORITY LETTER

WAARMERKEN ONDERHANDS

IN SALE-PURCHASE BINDING AGREEMENT INTEREST IN LAND

Diajukan Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

H Aidar Ulum Rachmad Ramadhan

NIM. 120710101325

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 27 Mei 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M. Si.

NIP. 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota,

Emi Zulaika, S.H., M.H.

NIP. 197703022000122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :

**KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN
YANG DI WAARMERKEN DALAM PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH**

*THE LEGAL POWER OF SELLING AUTHORITY LETTER
WAARMERKEN ONDERHANDS
IN SALE-PURCHASE BINDING AGREEMENT INTEREST IN LAND*

Oleh :

Haidar Ulum Rachmad Ramadhan

120710101325

Pembimbing Utama

Pembimbing Anggota

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M. Si.

Emi Zulaika, S.H., M.H.

NIP. 195701051986031002

NIP. 197703022000122001

MENGESAHKAN :

**KEMENTERIAN TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

Dekan

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Haidar Ulum Rachmad Ramadhan
NIM : 120710101325
Fakultas : Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Perdata

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan Judul “ **Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual Di Bawah Tangan yang Di Waarmerken Dalam Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**”, adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam hal pengutipan yang telah disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan di instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika pernyataan ini tidak benar.

Jember, 27 Mei 2019
Yang menyatakan,

Haidar Ulum Rachmad Ramadhan
NIM. 120710101325

UCAPAN TERIMA KASIH

Nikmat syukur yang takkan pernah bisa mensyukuri dengan semestinya kepada Allah subhanahu wa ta'ala yang Maha Kuasa atas segala sesuatu, atas segala rahmat dan taufiq-Nya sehingga penulisan skripsi ini yang berjudul **KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN YANG DI WAARMERKEN DALAM PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**, dapat terselesaikan dengan baik, dan shalawat serta salam selalu terlimpahkan kepada suri tauladan kami Nabi Muhammad shalallahu alahi wassalam.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dan mendukung dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ayah dan ibuku, Darsan dan Arida Choirun Nisa yang jasanya takkan pernah terbalaskan;
2. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M. Si., selaku Ketua Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember serta dosen pembimbing utama dalam penulisan skripsi ini, yang telah membimbing dalam penulisan baik secara metode maupun materi sehingga penulisan ini dapat terselesaikan dengan baik;
3. Emi Zulaika, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing anggota yang telah membimbing dengan baik sehingga penulisan ini dapat terselesaikan dengan baik;
4. Nanang Suparto, S.H., M.H., selaku ketua penguji yang telah bersedia menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik;
5. Nuzulia Kumala Sari, S.H., M.H., selaku sekretaris penguji yang bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan ini menjadi lebih baik;

6. Dr. Nurul Gufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, II, III Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Istriku, Salsa Bhila yang telah menemani dan mendukung;
9. Kakak pertama dan kedua, Arif Rahman SP dan Annisa LSR yang mendorong dengan keras untuk terselesaikan penulisan ini;
10. Seluruh bapak/ibu guru dan dosen yang pernah mengajar sehingga memberikan pemahaman kepada saya;
11. Sahabat, Alfi Yudhistira dan Handhika SP yang sangat membantu baik dalam pemikiran serta waktu dalam penulisan ini;
12. Semua pihak yang turut serta membantu kelancaran skripsi ini.
Jasa yang takkan pernah bisa terbalaskan, penulis hanya berharap semoga amal jasa mereka dipandang sebagai amal dan di terima di sisi Allah azza wa jalla, dan penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat umum, Amiin.

Jember, 24 Mei 2019

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian di dalam transaksi jual beli tanah dewasa ini mulai mengalami perkembangan yang pesat. Mulai dari perjanjian di bawah tangan hingga perjanjian yang dibuat di depan pejabat yang berwenang. Seiring waktu berjalan mulai muncul sengketa-sengketa disebabkan salah satu faktor pihak terkait mengesampingkan proses dan muatan hukum sehingga tatkala timbul permasalahan hukum mereka kesulitan dalam pembuktian. Pasal 1792 *Burgerlijk Wetboek* sendiri telah mendefinisikan apa itu pemberian kuasa. Terdapat empat jenis kuasa yang dapat dipilih oleh pihak pembuat kuasa sesuai kuasa yang diperlukan, diantaranya kuasa umum, kuasa khusus, kuasa istimewa, dan kuasa perantara. Perjanjian jual beli yang persyaratannya belum sempurna baik dari pelunasan ataupun administrasi membuat para pihak mengawali diri mereka dengan perjanjian pengikatan jual beli. Dalam hal ini pemilk kuasa dapat menguasai urusan ini dengan membuat surat kuasa menjual kepada pihak lain. Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa surat kuasa untuk menjual adalah pilihan dari proses penyelesaian urusan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah belum lunas. Surat kuasa untuk menjual diharapkan mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang timbul karena terdapat hubungan hukum antar pemberi dan penerima kuasa. Oleh karenanya, penulis memilih judul penelitian skripsi ini : **KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN YANG DI WAARMERKEN DALAM PENGIKAT JUAL BELI HAK ATAS TANAH.**

Rumusan masalah skripsi ini yaitu, apakah surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah wajib menurut hukum, bagaimana kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, apa akibat hukum surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Tujuan dari penelitian, mengetahui surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah apakah wajib menurut hukum, untuk mengetahui kekuatan hukum surat kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, untuk mengetahui akibat hukum surat kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli. Tipe penelitian skripsi ini merupakan *juridis normatif*, yang mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, dan dilakukan pengkajian berbagai aturan hukum yang bersifat formil. Kajian dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber data yakni data hukum primer dan data hukum sekunder. Analisa deskriptif normatif yang digunakan untuk mendapatkan gambaran singkat mengenai masalah tersebut dengan norma-norma dan kaidah hukum.

Tinjauan pustaka yang terdapat dalam skripsi ini menggunakan tentang, *Pertama*, Surat kuasa yang terdiri dari pengertian surat kuasa, jenis surat kuasa, dan keabsaan surat kuasa. *Kedua*, menguraikan mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas

perjanjian, pengertian perjanjian pengikatan jual beli, syarat sah perjanjian pengikatan jual beli dan para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. *Ketiga*, Akibat Hukum yang terdiri dari pengertian akibat hukum, dan macam akibat hukum.

Pembahasan dalam skripsi ini yang *Pertama*, kewajiban surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Penulis mengkaji ketentuan asas-asas dan syarat sahnya perjanjian menurut *Burgerlijk Wetboek*, pendapat para ahli hukum. *Kedua*, kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Penulis mengkaji ketentuan *Burgerlijk Wetboek*, yang berisi kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan, dan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, serta pendapat para ahli hukum. *Ketiga*, akibat hukum surat kuasa menjual dibawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

Kesimpulan yang dapat ditarik adalah: *Pertama*, Kewajiban surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah tidak wajib dikarenakan mengacu pada kaidah dasar hukum perdata, pasal 1793 BW serta asas kebebasan berkontrak, *Kedua*, Kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum tidak sempurna pada surat kuasa menjual di bawah tangan biasa dan surat kuasa menjual di bawah tangan didaftarkan (*waarmerken*). Sedangkan surat kuasa menjual di bawah tangan legalisasi memiliki kekuatan hukum. Dengan syarat apabila yang dimaksud surat-surat kuasa menjual di atas untuk keperluan di hadapan pengadilan maka menurut ketentuan Pasal 123 HIR, untuk dapat tampil di depan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, Penerima Kuasa harus mendapat jenis surat kuasa Khusus. *Ketiga* Akibat hukum yang timbul terdiri dari dua yaitu : *Pertama*, Akibat hukum dari proses surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ini adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk pelimpahan kuasanya. *Kedua*, Akibat hukum kekuatan pembuktian yang tidak sempurna, memiliki celah hukum dimana sebagai alat bukti semua pihak yang menandatangani harus mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan, apabila disangkal oleh salah satu pihak maka pihak yang disangkal harus membuktikan bahwa surat tersebut asli, apabila tidak bisa membuktikan maka harus dibuktikan dengan alat bukti yang lain karena surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti, dan karena dibuat oleh para pihak sendiri, seringkali tanpa disadari oleh yang membuatnya isi dari akta/surat di bawah tangan tersebut melanggar ketentuan perundang-undangan sehingga akta/surat bawah tangan tersebut tidak dapat dilaksanakan ataupun dapat dimintakan pertanggung jawabannya yang akan mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang membuatnya.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIAN PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiv
Bab 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan Penulisan	4
1.4. Metode Penelitian	5
1.4.1. Tipe Penelitian	5
1.4.2. Pendekatan Masalah	6
1.4.3. Bahan Hukum	6
1.4.4. Analisis Bahan Hukum	7
Bab 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Surat Kuasa	9
2.1.1. Pengertian Surat Kuasa	9
2.1.2. Jenis Surat Kuasa	11
2.1.3. Keabsahan Surat Kuasa	13
2.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	14
2.2.1. Pengertian Perjanjian	14

2.2.2. Syarat Sah Perjanjian	15
2.2.3. Asas-Asas Perjanjian	18
2.2.4. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	20
2.2.5. Syarat sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli	21
2.2.6. Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	21
2.3. Akibat Hukum	22
2.3.1. Pengertian Akibat Hukum	22
2.3.2. Macam Akibat Hukum	23
Bab 3 PEMBAHASAN	24
3.1. Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Menjual di Bawah Tangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	24
3.2. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual di Bawah Tangan yang di <i>Waarmerken</i> dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	31
3.3. Akibat Hukum Surat Kuasa Menjual di Bawah Tangan yang di <i>Waarmerken</i> dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	46
Bab 4 PENUTUP	52
4.1. Kesimpulan	52
4.2. Saran	53
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perjanjian di dalam transaksi jual beli tanah dewasa ini mulai mengalami perkembangan yang pesat. Transaksi jual beli itu dimulai dari perjanjian di bawah tangan hingga perjanjian yang dibuat di depan pejabat yang berwenang. Seiring waktu berjalan mulai muncul sengketa-sengketa disebabkan salah satu faktor pihak terkait mengesampingkan proses hukum sehingga tatkala timbul permasalahan hukum mereka mendapat kesulitan untuk membuktikan apa yang dikehendakinya, masyarakat perlu untuk memperhatikan pentingnya perlindungan hukum untuk melindungi transaksi yang mereka lakukan. Para pihak ketika membuat suatu perjanjian bebas untuk menentukan materi dari isi perjanjian.

Janji-janji sebelum melakukan transaksi jual beli, menurut teori klasik hukum kontrak tidak dapat dituntut pertanggungjawabannya karena janji-janji tersebut adalah janji-janji prakontrak yang tidak tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli.² Namun dengan berkembangnya hukum perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli mulai diakui dengan dibuatnya dihadapan Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang ada pada Buku III *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (BW)* Pasal 1338 :

“Semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Pemberian kuasa atau disebut juga dengan *lastgeving* tidak dapat lepas dari kehidupan bermasyarakat khususnya bagi mereka yang sedang melakukan transaksi jual beli tanah antar perorangan, kelompok atau pun badan. Pemilik urusan kerap sekali menguasai urusannya kepada pihak lain yang dapat dipercaya, karena pemberian kuasa sudah menjadi suatu hal yang lumrah saat ini dimana urusan semakin padat sedangkan porsi waktu tetap. Pasal 1792 BW sendiri telah mendefinisikan apa itu pemberian kuasa.

² Suharnoko, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisis Kasus*, Kencana : Jakarta, 2004, hlm 2

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Terdapat tiga jenis kuasa yang dapat dipilih oleh pihak pembuat kuasa sesuai kuasa yang diperlukan, diantaranya kuasa umum, kuasa khusus dan kuasa istimewa. Pasal 1793 BW :

Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau pun dengan lisan, Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

Pada praktiknya terkadang transaksi jual beli tanah belum dapat dilakukan karena terdapat perihal-perihal yang belum terpenuhi. Belum dapat terpenuhinya di sini bukan berarti transaksi tidak dapat dilakukan, terkadang ada instrumen lain seperti pembayaran belum lunas, sertipikat tanah masih dalam proses pemecahan, belum mampu membayar pajak atau kondisi lainnya yang legal. Sebab kondisi ini, ada dua versi pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yaitu, akta pengikatan jual beli lunas dan akta pengikatan jual beli belum lunas.³ Apabila bentuknya adalah perjanjian pengikatan jual beli lunas maka di dalamnya tidak ada kuasa kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran dengan cara belum lunas dan dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli belum lunas, pihak penjual dapat mengurusnya sendiri atau membuat kuasa menjual bila dirasakan tidak dapat mengurusnya sendiri. Kuasa untuk menjual bisa masuk sebagai klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli atau bisa berdiri sendiri berbentuk akta tersendiri.

Salah satu cara yang dapat ditempuh untuk pemberian kuasa menjual adalah dengan surat atau akta umum. Isitilah akta merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *acte*, sementara dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *deed*. Akta adalah surat atau tulisan. Dalam hukum Prancis, akta merupakan

³ Irma Devita Purnamasari, 2015. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual> diakses pada tanggal 10 Oktober 2017 pukul 07.00

dokumen formal.⁴ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang diartikan dengan akta adalah

surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang.⁵

Pemberian kuasa menjual dengan akta umum adalah suatu perjanjian yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah notaris atau lebih dikenal dengan akta notariil. Akta yang dibuat di hadapan notaris akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang terdapat di dalam akta tersebut.

Sebab dengan adanya perjanjian kuasa untuk menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli memastikan kepada pihak terkait akan lahir suatu akibat hukum yang berlaku sebagaimana yang telah dituangkan dalam klausul perjanjian. Secara sederhana pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya (menjual), sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa.⁶

Berdasarkan uraian di atas, dapat diketahui bahwa surat kuasa menjual di bawah tangan yang di-*waarmerken* adalah bagian dari proses yang dapat ditempuh dalam menyelesaikan suatu urusan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah bagi pemilik urusan yang mengalihkan kuasa menjual kepada pihak lain. Surat kuasa menjual dibawah tangan yang di *waarmerken* diharapkan mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang timbul karena terdapat hubungan hukum antar pemberi dan penerima kuasa. Oleh karenanya, penulis memilih judul penelitian skripsi ini : **KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MENJUAL DI BAWAH TANGAN YANG DI WAARMERKEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH.**

1.2. Rumusan Masalah

⁴ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*. Fifth Edition. West Publishing Company : USA, 1979. hlm. 24

⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka : Jakarta, 1989

⁶ M. Yahya Harapah, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika : Jakarta, 2013, hlm 2

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Apakah surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah mempunyai kekuatan mengikat ?
2. Bagaimana caranya agar surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah mempunyai kekuatan mengikat ?
3. Apa akibat hukum surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah?

1.3. Tujuan Penelitian

1.3.1. Tujuan Umum

Penelitian yang dilakukan khususnya untuk kepentingan akademik tentu harus mempunyai tujuan. Penelitian skripsi ini secara umum bertujua untuk :

1. Sebagai syarat utama untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Untuk mengkaji lebih dalam terkait penerapan pemberian kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli
3. Sebagai referensi maupun rujukan untuk ide-ide yang relevan terkait surat kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli

1.3.2. Tujuan khusus

Adapun tujuan khusus dalam penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli
2. Untuk mengetahui bagaimana caranya surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum

3. Untuk mengetahui akibat hukum surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarermeken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah

1.4. Metode Penelitian

Penjelasan ilmiah para ilmuwan berbagai disiplin ilmu akan memberikan pencerahan (*enlightening*) dan kontribusi bagi pemecahan terhadap berbagai masalah khususnya masalah hukum di masyarakat. Penelitian hukum sebagai suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu yang tengah dihadapi.⁷ Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan mengkaji bahan pustaka atau data sekunder berupa bahan-bahan hukum baik bahan primer, bahan hukum sekunder maupun bahan non hukum. Penelitian hukum secara normatif disebut juga dengan penelitian kepustakaan doktrinal yaitu dengan berpedoman pada doktrin-doktrin para ahli hukum terdahulu.

1.4.1. Tipe Penelitian

Penelitian yang kami gunakan adalah metode penelitian yuridis normatif (*legal research*), metode penelitian hukum jenis ini juga biasa disebut sebagai penelitian hukum doktrin atau penelitian perpustakaan yaitu suatu bentuk penelitian guna menemukan kebenaran koherensi, adakah aturan hukum yang sesuai dengan norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum maka dari itu perlu dikemukakan perbedaan nomenklatur norma hukum dan aturan hukum⁸. Dinamakan penelitian hukum doktriner dikarenakan penelitian hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan. Secara operasional penelitian yuridis normatif dilakukan dengan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹

7 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Kencana, Surabaya, 2008, hlm 29

8 Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Ibid*, hlm 47

9 Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Ibid*, hlm 35

1.4.2. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penulisan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam menjawab pembahasan di atas tersebut, maka penulis menggunakan pendekatan sebagai berikut:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)¹⁰ dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dipermasalahkan.
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan dengan melakukan pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dimana pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

1.4.3. Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan alat dari suatu penelitian yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan yang akan dibahas. Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam suatu penelitian hukum.¹¹ Jika tidak ada bahan hukum maka tidak akan pernah ditemukannya jawaban atas isu yang telah diketengahkan dalam suatu penelitian hukum. Bahan hukum yang digunakan untuk keperluan penelitian ini dipilahlah bahan-bahan hukum yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan primer, yaitu bahan hukum yang bersifat autoratif yang artinya mempunyai otoritas dan mengikat.¹² Adapun bahan hukum primer yang penulis gunakan antara lain :

- a. *Burgerlijk Wetboek (BW)*;
- b. Undang – undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Ibid*, hlm 47

¹¹ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, *op.cit*, hlm 48

¹² Peter Mahmud Marzuki, 2008, hlm 205

1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi dan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder diperlukan dalam suatu penelitian hukum karena peneliti akan lebih mudah untuk memahami isu yang akan dibahas ketika peneliti harus membaca terlebih dahulu bahan-bahan hukum sekunder yang mengulas tentang bahan-bahan hukum primer seperti komentar atas peraturan perundang-undangan dan komentar atas putusan hakim.¹³

1.4.3.3. Bahan Non Hukum

Di samping bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun sekunder, peneliti hukum dapat menggunakan bahan non hukum. Penggunaan bahan non hukum hanya meliputi bahan yang relevan dengan topik peneliti. Bahan non hukum dapat berupa buku-buku diluar ilmu hukum, laporan-laporan peneliti non hukum dan jurnal-jurnal non hukum yang relevan dengan topik peneliti. Penggunaan bahan non hukum dalam penelitian hukum hanya bersifat fakultatif dan untuk memperkuat argumentasi peneliti.

1.4.4. Analisa Bahan Hukum

Bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan dan isi hukum yang diperoleh penulis kemudian dianalisis guna mengidentifikasi fakta hukum, adapun langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum yaitu sebagai berikut :¹⁴

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;

¹³ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, hlm 88

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, hlm 2015

3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah terkumpul'
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Berdasarkan metode penelitian yang telah dijabarkan di atas diharapkan dalam penulisan skripsi ini dapat diperolehnya jawaban yang sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan pada Bab I sehingga dapat memegang peranan penting sejak saat pengumpulan bahan-bahan hukum hingga penarikan suatu kesimpulan dari pembahasan yang telah diteliti. Hal ini dibuktikan dengan setiap penelitian hukum baik untuk kepentingan akademisi khususnya mahasiswa guna menyusun sripsi, thesis dan disertasi.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Surat Kuasa

2.1.1. Pengertian Surat Kuasa

Kesibukan yang begitu padat terkadang membuat seseorang mengalami kesulitan untuk mengurus langsung urusan-urusan yang sangat penting, seperti pengurusan dokumen-dokumen, melakukan perjanjian, dan urusan yang lain. Para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah dimana tidak dapat mengurus secara langsung dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk mewakili dan melakukan pengurusan untuk dan atas namanya, baik secara lisan maupun tertulis. Perjanjian pemberian kuasa telah diatur di dalam Pasal 1792 s.d. Pasal 1818 BW, dimana pada pasal 1792 berbunyi:

“Perjanjian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa”.

Ahli bahasa hukum Algra, dkk mendefinisikan pemberian kuasa sebagai berikut :

“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/*lasthebber*), yang menerimanya - untuk atas namanya sendiri atau tidak-menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberi kuasa itu”.¹⁵

Apabila kembali kepada dasar hukum mengenai surat kuasa maka akan ditemukan bahwa tidak ada satu pun pasal yang secara jelas mengatur apa itu surat kuasa, kecuali penjelasan tentang kuasa itu sendiri.

Surat kuasa merupakan salah satu cara terjadinya pembuatan suatu perjanjian pemberian kuasa dalam bentuk tertulis. Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam yaitu :¹⁶

- a. Akta umum

¹⁵ Algra, N.E., dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*, Bina Cipta, Bandung, 1983. hlm 260

¹⁶ Salim H.S., *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar grafika : Jakarta, 2015. Hlm. 84

Akta umum dapat juga dikatakan sebagai surat kuasa umum dimana pelimpahan kuasa ini dengan cara tertulis yang diatur dalam Pasal 1795 BW, berbunyi :

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

Dengan melihat definisi di atas maka dapat diuraikan dari pasal tersebut bahwa:¹⁷

- melakukan tindakan pengurusan harta kekayaan pemberi kuasa;
- pengurusan itu, meliputi segala sesuatu yang berhubungan dengan kepentingan pemberi kuasa atas harta kekayaannya;
- dengan demikian titik berat kuasa umum, hanya meliputi perbuatan atau tindakan pengurusan kepentingan pemberi kuasa.

Dengan demikian, dari segi hukum kuasa umum adalah pemberian kuasa mengenai pengurusan yang disebut *beherder* atau manajer untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.

b. Lisan

Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

c. Diam-diam

Pemberian kuasa secara diam-diam dapat berarti bahwa pemberi kuasa melimpahkan kuasanya secara diam-diam kepada penerima kuasa. Namun menurut Satrio, pemberian kuasa secara diam-diam tak bermakna orang tersebut dian dan tak berbuat apapun. Pemberian kuasa diam-diam itu bisa dilihat dari sikap dan perbuatan pemberi kuasa. Dengan kata lain, penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh penerima kuasa. “Kuasa diam-diam adalah

17 M. Yahya Harahap, 2013, *Op. Cit*, hlm. 6

pemberian kuasa yang ditafsirkan dari tindakan atau sikap si pemberi kuasa”.¹⁸

d. Kata khusus

Hukum Perdata memberikan definisi Kuasa khusus di dalam Pasal 1795 BW bersamaan dengan kuasa umum, dimana pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Jika tindakan khusus yang dilimpahkan kepada kuasa tidak dimaksudkan untuk tampil mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan, tidak diperlukan syarat tambahan yang disebut dalam Pasal 123 HIR, cukup berpedoman pada ketentuan yang digariskan Pasal 1795 BW.

Pelimpahan kuasa dengan bentuk tertulis lebih memudahkan para pihak terkait dalam suatu pembuktian.

2.1.2. Jenis Surat Kuasa

Pasal 1793 BW telah menjelaskan bahwa diantara pemberian kuasa adalah dengan cara tertulis hal ini didukung dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 poin 10 bahwa “kuasa adalah orang atau badan hukum yang mendapat kuasa tertulis yang sah dari pemegang hak”. Jika melihat ketentuan di atas cara pelimpahan suatu kuasa lebih khusus dalam hal pertanahan adalah secara tertulis yang disebut surat atau akta dimana pelimpahan secara tertulis masih dibagi menjadi dua. Menurut jenisnya, pemberian kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu kuasa di bawah tangan dan kuasa notariil atau akta kuasa.¹⁹ Pembagian jenis surat kuasa ini didukung oleh H. Salim, dkk.²⁰

¹⁸ Muhammad Yasin, 2018, *Hukum Tidak Mengatur Apa Yang Ada Dalam Hati*, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5bbb27969c561/hukum-tidak-mengatur-apa-yang-ada-dalam-hati/>, diakses pada tanggal 08 Juli 2019 pukul 10.04 WIB

¹⁹ Frans Satriyo Wacaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa*, Visimedia : Jakarta, 2009, hlm 19

²⁰ H. Salim, dkk, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinara grafika : Jakarta, 2014, hlm 33

1) Surat kuasa di bawah tangan (*Onderhands*)

“Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantaraan notaris”. Surat kuasa di bawah tangan berarti para pihak membuat surat tersebut sendiri sesuai kehendak mereka tanpa disaksikan pejabat yang berwenang. Pembuatan surat kuasa di bawah tangan memang memiliki beberapa kelebihan seperti lebih cepat dalam pembuatannya, lebih praktis bahasanya serta rendah biaya karena hanya cukup menyediakan kertas, alat tulis dan materai tempel sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Masyarakat telah terbiasa dengan pembuatan surat kuasa di bawah tangan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka. Misalnya, surat kuasa untuk kepentingan pengurusan proses balik nama sertifikat jual beli tanah atau bahkan surat kuasa untuk mengambil paket. Dalam hal pembuktian, surat kuasa di bawah tangan masih perlu menghadirkan saksi-saksi dan bukti lainnya untuk membuktikan bahwa surat kuasa itu memiliki kekuatan hukum. Ditinjau dari kekuatan hukum mengikat surat Kuasa terdiri dari tiga : surat kuasa menjual di bawah tangan biasa, surat kuasa menjual di bawah tangan (*Waarmeden*), surat kuasa menjual di bawah tangan (legalisasi).

2) Surat kuasa notariil (*Acte authentique*)

Sejak jaman Belanda, memang ada pejabat-pejabat tertentu yang ditugaskan untuk membuat pencatatan-pencatatan serta menerbitkan akta-akta tertentu mengenai keperdataan seseorang. Seperti misalnya kelahiran, perkawinan, kematian, wasiat dan perjanjian-perjanjian diantara para pihak, dimana hasil catatan-catatan tersebut disebut sebagai akta autentik. Arti sesungguhnya dari akta autentik adalah akta-akta tersebut harus selalu dianggap benar kecuali jika dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan. Definisi akta autentik dituangkan dalam pasal 1868 BW yang mengatakan bahwa:

“suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya”.

Masyarakat yang sadar akan pentingnya pembuatan surat kuasa yang memiliki kekuatan hukum yang sempurna maka mereka membuat surat kuasa di hadapan pejabat umum yang berwenang (Notaris) karena akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna dan tidak dapat disangkal kecuali pihak lawan mengajukan bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Jadi kalau seorang menyatakan bahwa akta kematian palsu, maka si penyangkal harus membuktikan dengan melampirkan berbagai bukti-bukti lain yang mendukung tuduhan tentang ketidak benaran akta kematian tersebut.

2.1.3. Keabsahan Surat Kuasa

Surat kuasa memiliki syarat formil apabila syarat-syarat tersebut dipenuhi maka surat kuasa sah. Surat kuasa dibawah tangan dengan surat kuasa notariil memiliki perbedaan syarat dalam menuju keabsahan. Adapun diantara syaratnya sebagai berikut :

Surat kuasa di bawah tangan yaitu akta yang dibuat para pihak tanpa perantara seorang pejabat, ditandatangani oleh pemberi dan penerima kuasa, serta mencantumkan tanggal penandatanganan. Keabsahan surat kuasa yang berbentuk akta di bawah tangan, tercipta terhitung sejak tanggal penandatanganan oleh para pihak.²¹

Tidak diperlukan legalisasi dari pihak pejabat mana pun. Keliru anggapan sementara hakim yang menggantungkan keabsahan surat kuasa demikian atas legalisasi. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 779 K/Pdt/1992 yang menyatakan tidak diperlukan legalisasi atas surat kuasa khusus di bawah tangan.

Dalam Pasal 1868 BW telah ditentukan pengertian akta autentik adalah:

“suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Apabila dikaji definisi ini, maka ada tiga unsur akta autentik, yaitu :²²

1. Dibuat dalam bentuk tertentu;
2. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu;
3. Tempat dibuatnya akta.

21 M. Yahya Harapah, 2013, *Op.cit*, hlm 17

22 *Ibid*, hlm 34

Akta dalam bentuk tertentu merupakan akta otentik yang telah ditentukan bentuknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat yang berwenang merupakan pejabat yang berwenang membuat akta adalah notaris, PPAT, pejabat lelang, pengadilan dan lain-lain. Tempat dibuatnya akta merupakan tempat dilakukannya perbuatan hukum yang berkaitan dengan pembuatan akta. Akta otentik dibagi menjadi dua jenis, akta otentik yang dibuat oleh pejabat dan akta otentik yang dibuat oleh para pihak.²³ Akta autentik yang dibuat oleh pejabat merupakan akta yang telah dibuat oleh pejabat (dalam jabatannya), atas segala apa yang dilihat, didengar dan disaksikan. Akta pejabat tidak termasuk dalam pengertian kontrak karena akta ini merupakan pernyataan sepihak dari pejabat. Akta otentik yang dibuat para pihak merupakan akta otentik yang dibuat para pihak dan dinyatakan didepan pejabat yang berwenang. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, pejabat PPAT, dan lainnya.

2.2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

2.2.1. Pengertian Perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari, setiap manusia akan selalu membuat, mengadakan, maupun melaksanakan perjanjian. Hampir setiap lini kehidupan manusia tidak dapat luput dari perjanjian. Perjanjian merupakan bagian dari hukum perdata yang berlaku di Indonesia. Hal janji adalah suatu sendi yang amat penting dalam hukum perdata, karena di dalam hukum perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasar atas janji seorang.²⁴ Pasal 1313 Kitab BW mengawali ketentuan yang diatur dalam Bab Kedua Buku III BW, di bawah judul tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian, dengan menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Akibat dari suatu perjanjian akan melahirkan suatu perikatan. Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya, perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia.

²³ *Ibid.*

²⁴ Wirjono Projodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju : Bandung, 2011, hlm

Perikatan didefinisikan dalam doktrin bahwa *suatu hubungan menurut ketentuan seseorang atau lebih berhak atas sesuatu, sedangkan yang seorang lagi atau lebih berkewajiban untuk memberikan sesuatu itu.*²⁵

2.2.2. Syarat Sah Perjanjian

Jika kita berhadapan dengan perjanjian, haruslah dipastikan bahwa perbuatan hukum tersebut memenuhi sekurang-kurangnya keempat unsur perjanjian. Berkenaan dengan unsur kelima (bentuk perjanjian), ihwalnya adalah apakah perbuatan hukum tersebut merupakan perjanjian formil atau tindakan hukum yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertentu. Membicarakan mengenai syarat sah suatu perjanjian di Indonesia maka tidak akan bisa lepas dari *Burgerlijk Wetboek*. Pasal 1320 BW begitu jelas dan lengkap dalam menguraikan apa saja syarat yang wajib dipenuhi supaya perjanjian yang akan dibuat sah di mata hukum perdata. Diantara syarat yang harus dipenuhi yaitu :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak (*Toesteming/Izin*)

Undang-undang tidak memberikan suatu definisi mengenai arti kesepakatan, akan tetapi timbulnya kesepakatan dapat dikaji dengan pendekatan teori-teori yang ada dan berkembang hingga saat ini. Kesepakatan memiliki dua unsur, yaitu unsur penawaran (*offer*) dan unsur penerimaan (*acceptance*). Saat bertemunya penawaran dan penerimaan itulah yang dapat dikatakan sebagai saat terjadinya suatu kesepakatan antara para pihak sehingga melahirkan suatu kesepakatan²⁶.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum

Adanya kecakapan untuk bertindak dalam hukum merupakan syarat subjektif terbentuknya perjanjian yang sah di antara para pihak. Pemangku atau pengembalian hak dan kewajiban adalah subjek hukum dan sebab itu juga dari kacamata hukum memiliki kewenangan bertindak (*rechtsbevoegd*).²⁷ Anak yang baru dilahirkan, bahkan juga anak dalam kandungan yang dari kacamata hukum dianggap sebagai telah dilahirkan berkedudukan sebagai subjek hukum. Siapa yang dapat dan boleh

²⁵ Van Der Burg, *Buku Tentang Teori Perikatan*, Mandar Maju : Bandung, 1999, hlm 1

²⁶ Irawan Soerodjo, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan : Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*, Laksbang PRESSindo : Yogyakarta, 2016, hlm 26

²⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, 2014, hlm 102

bertindak dan mengikatkan diri adalah mereka yang cakap bertindak dan mampu untuk melakukan suatu tindakan hukum yang membawa akibat hukum. Sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang, setiap orang dianggap cakap melakukan tindakan hukum. Ketentuan Pasal 1329 BW menyatakan hal serupa bahwa:

“setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Kecakapan adalah ketentuan umum, sedangkan ketidakcakapan merupakan pengecualian darinya. Dalam Pasal 1330 BW terdapat pembatasan terhadap orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian, yaitu :

- a. orang-orang yang belum dewasa;
- b. orang atau mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Adapun “kewenangan” bertindak adalah dalam hal kapasitas atau kedudukan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Sehingga dapat terjadi seseorang yang cakap bertindak, akan tetapi ia tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum.²⁸ Misal, seorang direktur Perseroan Terbatas (PT) yang telah habis masa jabatannya sesuai dengan ketentuan anggaran dasar dan belum diangkat kembali oleh Rapat Umum Pemegang Saham maka tidak dapat mewakili perseroan untuk membuat dan menandatangani perjanjian, meskipun direkur tersebut dari aspek usia telah cakap menurut hukum. Adapula seseorang yang berwenang namun menurut usia tidak cakap, misalnya seorang anak yang belum dewasa membeli rumah, maka anak tersebut berwenang atas rumah tersebut akan tetapi tidak cakap, sehingga untuk melakukan tindakan hukum atas pembelian rumah tersebut yang bersangkutan harus diwakili oleh orang yang mempunyai kewenangan, orang tua atau wali.

Seseorang yang bertindak mewakili kepentingan orang lain, tidak memiliki kewenangan bertindak atas nama orang yang diwakilinya tersebut. Ia dapat bertindak mewakili jika ada pemberian kuasa (surat kuasa) dari orang yang

²⁸ Irawan Soerodjo, 2016, hlm 30

diwakilinya. Ini berarti kewenangan bertindak penerima kuasa hanyalah sebatas kewenangan yang dicantumkan dalam kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa.²⁹

3. Adanya kausa yang diperkenankan (*Geoorloofde Oorzaak*)

Syarat keempat untuk sahnya perjanjian adalah suatu sebab yang halal atau kausa yang halal. Ketentuan Pasal 1335 BW menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum). Dengan kata lain, batal demi hukum”.

Bila diuraikan pasal di atas maka yang disebut dengan sebab yang diperkenankan adalah :³⁰

- a. bukan tanpa sebab;
- b. bukan sebab yang palsu;
- c. bukan sebab yang terlarang.

Dari uraian di atas bisa dirasakan bahwa BW masih tidak bisa mendefinisikan secara tegas apa yang dimaksud dengan sebab yang halal, akan tetapi Pasal 1337 BW memberikan batasan dan penjelasan lain mengenai sebab yang terlarang sehingga tat kala tidak terdapat satu atau lebih diantaranya dan tiga poin di atas terpenuhi maka kausa dapat dikatakan sebab yang halal, yaitu :

- a. bertentangan dengan undang-undang;
- b. bertentangan dengan kesusilaan; dan
- c. bertentangan dengan ketertiban umum.

Apabila ditelaah ketentuan Pasal 1337 BW, maka dapat ditafsirkan bahwa suatu perjanjian adalah :

“melanggar undang-undang jika terdapat larangan yang diatur dalam undang-undang, misalnya jual beli narkoba, hal itu jelas dilarang oleh undang-undang disuatu Negara terutama wilayah Indonesia.”³¹

Suatu perjanjian dikualifikasikan bertentangan dengan ketertiban umum jika perjanjian tersebut menimbulkan gangguan terhadap ketertiban umum. Misalnya

²⁹ *Ibid*, hlm. 31

³⁰ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada : Jakarta, 2014, hlm 161

³¹ Irawan Soerodjo, 2016, *op.cit*, hlm 34

perjanjian untuk melakukan unjuk rasa, apabila terdapat perjanjian demikian, maka tidak mendapatkan perlindungan hukum, karena batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.³²

2.2.3. Asas-Asas Perjanjian

Di dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum mencakup tidak saja perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Akan tetapi, bilamana kita berbicara tentang hukum, pertama-tama terpikirkan adalah ketentuan perundang-undangan, yakni aturan-aturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa. Keduanya memberikan arahan atau pedoman bagi sikap tindak manusia dan sebab itu dapat dipergunakan sebagai ukuran untuk menilai perbuatan manusia. Selengkap apa pun norma diterjemahkan ke dalam aturan yang dimuatkan ke dalam perundang-undangan, hukum tidak serta-merta terwujud. Agar aturan tidak sekedar sebagai rangkaian huruf mati, maka aturan-aturan tersebut harus ditafsirkan, aturan bahkan mengandaikan penafsiran. Di sini muncul pentingnya asas hukum sebagai sumber hukum.

Fungsi asas-asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan standar nilai atau tolok ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup di dalam hukum positif maupun praktik hukum. Asas hukum bisa saja menjadi dasar dari beberapa ketentuan hukum, sekumpulan peraturan, bahkan melandasi sistem hukum.

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas sebagai berikut.

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractsvrijheid*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :³³

a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,

³² Irawan Soerodjo, 2016, *loc.cit*, hlm 34

³³ Salim H.S., 2015, *loc.cit*, hlm 9

- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Adanya kebebasan untuk sepakat tentang apa saja dan dengan siapa saja merupakan hal yang sangat penting. Sebab itu pula, asas kebebasan berkontrak dicakupkan sebagai bagian dari hak-hak kebebasan manusia.

2. Asas Konsensualisme (*Consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari para pihak. Pernyataan di atas sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (1) BW bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak harus diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh pihak yang terkait.

3. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *pacta sunt servanda* atau lebih dikenal dengan asas kepastian hukum ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas ini merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak., sebagai layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh pihak terkait.

4. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) BW yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas iktikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu *iktikad baik nisbi* dan *iktikad baik mutlak*. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran

yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma objektif.

5. Asas Kepribadian

Asas ini dapat ditemukan pada Pasal 1315 BW, yang berbunyi “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 BW berbunyi “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, di dalam Pasal 1317 BW terdapat pengecualian, yang berbunyi “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal ini menjelaskan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 BW tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Pasal 1317 BW mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 BW ruang lingkipnya lebih luas.

2.2.4. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Tidak ada peraturan hukum yang mengatur secara jelas mengenai perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikat jual beli dilandasi oleh asas kebebasan berkontrak yang terdapat pada pasal 1338 ayat (1) BW, yang berbunyi :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian pengikatan jual beli pada umumnya dibuat untuk melakukan pengikatan awal sebelum pembuatan akta jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terkait hal tersebut, jika suatu transaksi

belum dapat dibuatkan akta jual belinya oleh pejabat yang berwenang sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah yang disebabkan, misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang harus segera dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya jual beli sudah dipenuhi.³⁴ Oleh karena itu, segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya pembuatan akta jual beli selesai, pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada pembeli harus segera dilakukan. Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli tidak dapat disamakan dengan akta jual beli yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

2.2.5. Syarat Sah Perjanjian Pengikat Jual Beli

Syarat sahnya perjanjian pengikat jual beli dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat di dalam *Burgerlijk Wetboek*. Menurut *Burgerlijk Wetboek* syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW dimana terdapat empat syarat suatu perjanjian dapat dikatakan sah, diantaranya adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, adanya kausa yang diperkenankan.

2.2.6. Para Pihak dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli

Pihak yang dapat melakukan perjanjian pengikat jual beli adalah mereka yang dikatakan subjek hukum di dalam hukum perdata. Subjek hukum di dalam hukum perdata berarti sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban dalam hukum, yang terdiri atas :

- a. Orang, bahwa dalam hukum orang (person) berarti pembawa hak dan merupakan orang yang diberikan wewenang dan berkedudukan sebagai subjek hukum.³⁵

³⁴ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia : Jakarta, 2009, hlm 13-14

³⁵ Subekti, R, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa : Jakarta, 1985, hlm. 19

- b. Badan hukum, merupakan subjek hukum yang tidak mempunyai wujud secara fisik, tetapi dalam hukum dianggap sebagai sesuatu yang dapat memiliki hak dan kewajiban. Di samping orang, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga memiliki hak dan melakukan perbuatan hukum seperti seorang manusia. Badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantara pengurusnya, dapat digugat, dan dapat juga menggugat di muka hakim.³⁶

2.3. Akibat Hukum

2.3.1. Pengertian Akibat Hukum

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum.³⁷ Tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki hukum. Ishaq juga menjelaskan bahwa akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.³⁸ Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek hukum yang bersangkutan. Misalnya, mengadakan perjanjian sewa-menyewa maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian tersebut yaitu ada subjek yang mempunyai hak untuk memanfaatkan barang dan mempunyai kewajiban membayar tagihannya. Dan di subjek lain memiliki hak untuk menerima pembayaran dan memiliki hak kewajiban untuk menyewakan barangnya. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum.

2.3.2. Macam Akibat Hukum

Akibat hukum memiliki tiga macam akibat hukum, yaitu :

³⁶ *Ibid*, hlm. 21

³⁷ Soeroso, R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika : Jakarta, 2006, hlm 295

³⁸ Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia : Bandung, 1999, hlm 71

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu. Misalnya, usia dua puluh tahun melahirkan suatu keadaan hukum baru dari tidak cakap bertindak menjadi cakap bertindak. Atau orang dewasa yang dibawah pengampuan, melenyapkan kecakapan dalam tindakan hukum.
2. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Misalnya, sejak kreditur dan debitur melakukan akad kredit, maka melahirkan hubungan hukum baru, yaitu utang-piutang. Atau sejak pembeli melunasi harga suatu barang, dan penjual menyerahkan barang tersebut, maka berubahlah atau lenyaplah hubungan hukum jual beli diantara mereka.
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum. Sanksi dari suatu akibat hukum berdasarkan pada lapangan hukum.

Faktanya, bahwa perbuatan hukum itu merupakan perbuatan yang diatur oleh hukum, baik dilakukan satu pihak saja, atau dilakukan lebih dari satu pihak. Apabila akibat hukumnya (*rechtsgevolg*) timbul karena satu pihak saja, misalnya membuat surat wasiat diatur dalam Pasal 875 BW, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum satu pihak. Apabila akibat hukumnya timbul karena perbuat dua pihak, seperti sewa-menyewa, maka perbuatan itu adalah perbuatan hukum dua pihak.³⁹

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Menjual di Bawah Tangan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

³⁹ *Ibid*, hlm.72



BAB IV
PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan dapat disimpulkan yakni, sebagai berikut:

1. Surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum.
2. Kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan. Supaya surat kuasa menjual di bawah tangan memiliki kekuatan hukum maka perlu dilakukan legalisasi pada surat kuasa tersebut. Apabila yang dimaksud surat kuasa menjual di atas untuk keperluan di hadapan pengadilan maka menurut ketentuan Pasal 123 HIR, untuk sebagai wakil pemberi kuasa, Penerima Kuasa harus mendapat jenis surat kuasa Khusus.

3. Akibat hukum yaitu kekuatan pembuktian yang tidak sempurna, memiliki celah hukum dimana sebagai alat bukti semua pihak yang menandatangani harus mengakui kebenaran dari isi perjanjian, tanda tangan atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan, apabila disangkal oleh salah satu pihak maka pihak yang disangkal harus membuktikan bahwa surat tersebut asli, apabila tidak bisa membuktikan maka harus dibuktikan dengan alat bukti yang lain karena surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti, dan karena dibuat oleh para pihak sendiri, seringkali tanpa disadari oleh yang membuatnya isi dari surat di bawah tangan yang di *waarmerken* tersebut melanggar ketentuan perundang-undangan sehingga surat di bawah tangan tersebut tidak dapat dilaksanakan ataupun dapat dimintakan pertanggung jawabannya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak terkait.

4.2. Saran

Kepada pihak yang bersangkutan dalam pembuatan surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah untuk meningkatkan surat kuasa di bawah tangan yang di *waarmerken* menjadi surat kuasa di bawah tangan yang dilegalisasi supaya memiliki kekuatan hukum;

1. Kepada pihak pemberi kuasa jikapun harus membuat surat kuasa menjual di bawah tangan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebaiknya menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris karena dengan notaris melegalisasi akta tersebut maka Notaris bertanggungjawab atas tanggal, isi, dan tanda tangan pada surat kuasa tersebut dan untuk keperluan beracara dipengadilan maka perlu akta berbentuk khusus agar memiliki kekuatan hukum di depan pengadilan;
2. Kepada para pihak karena dengan surat kuasa menjual di bawah tangan yang di *waarmerken* memiliki pembuktian yang tidak sempurna di hadapan pengadilan maka perlu pembuktian yang kuat dengan dibuatnya

akta dalam bentuk otentik, jikapun harus membuat surat kuasa di bawah tangan maka surat di bawah tangan perlu dilegalisasi di Notaris dan surat kuasa naik status menjadi akta otentik dan disisi lain dengan kewenangan Notaris, pada saat proses legalisasi dapat mengoreksi isi / materi / kandungan perjanjian yang berpotensi berseberangan dengan peraturan.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Algra, N.E,dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*, Bandung : Bina Cipta.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka.
- Der Burg, Van, 1999, *Buku Tentang Teori Perikatan*, Bandung : Mandar Maju.
- Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta : Sinar Grafika.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga.
- H. Riduan Syahrani, 2009, *Kata-Kata Kunci Mempelajari Ilmu Hukum*, Banjarmasin : PT. ALUMNI.
- Henry Cambpbell Black, 1979, *Black's Law Dictionary*. Fifth Edition, USA : West Publishing Company.
- Irawan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian dan Pertanahan : Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*, Yogyakarta : Laksbang PRESSindo.
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum. Cet. I.*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Kartini, Muljadi & Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris Dengan Sejarah, Peranan, Tugas, Kewajiban, Rahasia Jabtannya*, Bandung : Sumur Bandung
- Marzuki Mahmud, Peter, 2008, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Surabaya : Kencana.
- Noviyanti, 2015, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia
- Pipin Syarifin, 1999, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung : Pustaka Setia.
- Plito, A, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa, Alih Bahasa, M. Isa Arief*, Jakarta : Intermasa

- Salim, H.S, 2015, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Satriyo Wicaksono, Frans, 2009, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta : Visimedia.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung : Mandar Maju.
- Soeroso, R, 2006, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Intermasa
- Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Jakarta : PT Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta : Kencana.
- Tan Thong Kie, 2007, *Studi notariat dan serba serbi praktik Notaris*, Jakarta : Ichtiar Baru van hoeve.
- Victor M, Sitomorang, dan Cormentya, 1993, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta : Rinika Cipta.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Burgerlijk Wetboek (BW)*

Jurnal atau Artikel

Herlien Budiono, 2004, artikel “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*”
Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret

Internet

Abdullah TW, 2010, *PEMBERIAN KUASA* <https://advosolo.wordpress.com/2010/05/13/pemberian-kuasa/> diakses pada tanggal 15 Januari 2019 pukul 17.42 WIB

<https://kbbi.web.id/wajib> diakses pada tanggal 10 November 2018 pukul 09.00 WIB

Irma Devita Purnamasari, SH., M.Kn, 2015. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual> diakses pada tanggal 10 Oktober 2017 pukul 07.00 WIB

Muhammad Yasin, 2018, *Hukum Tidak Mengatur Apa Yang Ada Dalam Hati*, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5bbb27969c561/hukum-tidak-mengatur-apa-yang-ada-dalam-hati/>, diakses pada tanggal 08 Juli 2019 pukul 10.04 WIB