

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN MENGIKAT SURAT
KUASA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
(Studi Penelitian dikantor Notaris PPAT Ratna Arminda di Langkat)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) Dalam
Program Studi S1 Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh
POPY ALVIONA SARAGIH
NPM : 71190111144

HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2023**

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi ini, judul : **“Tinjauan Yuridis Kekuatan Surat Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Penelitian Dikantor Notaris PPAT Ratna Arminda Dilangkat)”**. Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti studi, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak, khususnya kepada bapak Bapak Dr. Marzuki, SH.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum UISU, Bapak Prof. Dr. H. Mustamam, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Dakwah Islamiah Fakultas Hukum UISU, Ibu Nurasih Harahap SH.,M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Sumber Daya dan Tata Kelola Fakultas Hukum UISU, Bapak Drs. Sutarni, M.Hum selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kewirausahaan Fakultas Hukum UISU, Ibu Maria Rosalina, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi S1 Hukum Fakultas Hukum UISU, Bapak Dr. H. Tajuddin Noor, SH.,M.Hum.Sp.N selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas

Hukum UISU sekaligus selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan meluangkan waktu dalam penyelesaian skripsi penulis dan Bapak Dr. Muhammad Faisal SH.,M.Hum selaku Pembimbing II sejak penyusunan proposal dan penulisan skripsi penulis, telah banyak memberikan saran, bimbingan dan nasihat sampai tahap akhir penulisan skripsi ini.

Terimakasih juga kepada Bapak Dr. Danialsyah, S.H.,M.H selaku dosen pembahas atau penguji yang telah memberikan pengarahan, kritik dan saran kepada penulis dalam penulisan skripsi ini

Teristimewa penulis sampaikan kepada Ayahanda penulis yaitu Ari Amin Saragih dan ibu penulis Suriyanti Sinaga yang telah mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang dan kesabaran serta memberi semangat, motivasi, doa dan dukungan materi kepada penulis selama penulisan. Penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada Atok Syahman Saragih yang telah mendukung dan memotivasi penulis. Opung Iriani yang telah memotivasi penulis.

Terimakasih dan penghargaan juga penulis sampaikan kepada Ibu Ratna Arminda selaku Notaris yang telah memberikan informasi dan data pada penulis. Terima kasih juga kepada teman-teman seperjuangan Ayu Natasyah Rahmadani, Salsabila Azzahra dan Maulida Salsabila Siregar yang telah membantu dan menemani penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

Kepada semua pihak yang telah membantu dan berpartisipasi dalam penulisan skripsi serta pada masa kuliah penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, semoga Allah SWT membalas kebaikan tersebut.

Medan, Juli 2023

Penulis

Popy Alviona Saragih

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Definisi Operasional	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Surat Kuasa	9
1. Pengertian Surat Kuasa	9
2. Jenis Surat Kuasa	10
3. Surat Kuasa Mutlak.....	13
B. Perjanjian Pemberian Kuasa	15
1. Pengertian Perjanjian	15
2. Syarat Sahnya Perjanjian	18
3. Kewajiban Penerima Kuasa	24
4. Kewajiban Pemberi Kuasa	25
5. Berakhirnya Pemberian Kuasa	26
C. Akibat Hukum	29

1. Pengertian Akibat Hukum	29
2. Macam Akibat Hukum.	30
BAB III METODE PENELITIAN	32
A. Objek Penelitian	32
B. Sifat Penelitian	32
C. Jenis Penelitian	33
D. Sumber Data	33
E. Teknik Pengumpulan Data	34
F. Analisis Data	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Ketentuan hukum tentang perjanjian pemberian kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah	36
B. Kekuatan mengikat surat kuasa untuk melaksanakan jual beli atas tanah yang dibuat dengan akta Notaris	41
C. Akibat hukum jual beli atas tanah dengan akta Notaris melalui surat kuasa menjual	52
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie Habib, ***Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)***, Mandar Maju, Surabaya, 2019.

Abdul Ghofur Anshori, ***Lembaga Kenotariatan Indonesia Persfektif Hukum Dan Etika***, Yigyakarta, 2009.

Herlin Budiono, ***Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Agus Pandoman, ***Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia***, PT. Raga Utama Kreasi, Jakarta Timur, 2017.

Sjaifurrachman, ***Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta***, Mandar Maju, Bandung, 2011.

Bachrudin, ***Hukum Kenotariatan Teknik Pembuatan Akta dan Bahasa Akta***, Refika Aditama, Banjarmasin, 2019.

Marwan, ***Pengantar Ilmu Hukum***, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003.

Marzuki Peter Mahmud, ***Penelitian Hukum***, Kencan Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Salim, ***Hukum Kontrak***, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.

R. Subekti, ***Aneka Perjanjian***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 2004.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2007.

Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan

Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 Tentang

Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang

Jabatan Notaris

C. Jurnal

Afifah, Siti Afrah. "Analisis Mengenai Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

antara Biro Perlengkapan Dan Pengelolaan Aset Setdaprovsu

dengan PT. Hari Jadi Sukses "**JURNAL CIVIL LAW USU** 1.4,

2018.

R.F.Sopamena "Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum

Perjanjian" *Jurnal Batulis Civil Law Review*, Vo; 2 No.1 2021

Muljono Bambang Eko, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk

Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris, “**JURNAL INDEPENDENT**”1.2.2013

Mayasari Fransiska and Munsyarif Abdul Chalim, Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Tegal, “**JURNAL AKTA UNISSULA**”, Vol.4.No.4, 2017

I Ketut Oka Setiawan, Lembaga Kuasa dan Kuasa Mutlak, (*jurnal*), Jakarta, 2008

D. Internet

<https://www.detik.com/edu//detikpedia/d-5523325/syarat-kuasa-pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya> (Diakses 12 Maret 2023 Pukul 20.48)

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-surat-kuasa-umum-dan-surat-kuasa-khusus-cl5976/> (Diakses pada 20 Februari 2023 Pukul 08.30)

<https://jateng.bpk.go.id/wp-content/upload/2021/11/TH-perjanjian-lisa-siap-upload.pdf> (Diakses 20 Februari 2023 Pukul 08.40)