



**LEGALITAS KUASA MENJUAL DALAM JUAL BELI
TANAH DAN BANGUNAN**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Katolik Soegijapranata
Guna melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata 1
dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

RARAS ARISTAHARDINI

11.20.0035

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2015

HALAMAN PERSETUJUAN

**LEGALITAS KUASA MENJUAL
DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**

SKRIPSI

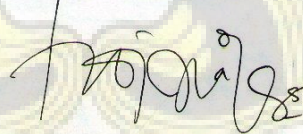
Diajukan kepada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Katolik Soegijapranata
Guna melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana Strata I
dalam Ilmu Hukum

Disusun oleh:

Raras Aristahardini
11.20.0035

Semarang, 29 Juni 2015

Disetujui oleh
Dosen Pembimbing



(Hotmauli Sidabalok, S.H., C.N., M.Hum)

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGLJAPRANATA
SEMARANG**

2015

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini, saya menyatakan bahwa dalam skripsi yang berjudul :
LEGALITAS KUASA MENJUAL DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN

Ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang Sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata terbukti bahwa skripsi ini sebagian atau seluruhnya merupakan hasil plagiasi, maka saya rela untuk dibatalkan, dengan segala akibat hukumnya sesuai peraturan yang berlaku pada Universitas Katolik Soegijapranata dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 29 Juni 2015



Raras Aristahardini

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Raras Aristahardini

NIM. : 11.20.0035

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal :

Dosen Penguji :

1. Hotmauli Sidabalok, SH.CN. M.Hum
2. Rika Saraswati, SH.CN.M.Hum. Ph.D
3. Prof. Dr. A. Widanti S. SH.CN

(Handwritten signatures and initials)

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum

Pada tanggal

(Handwritten signature)
Benny Danang Setjanto, SH, LLM. MIL.

Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi
Universitas Katolik Soegijapranata

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

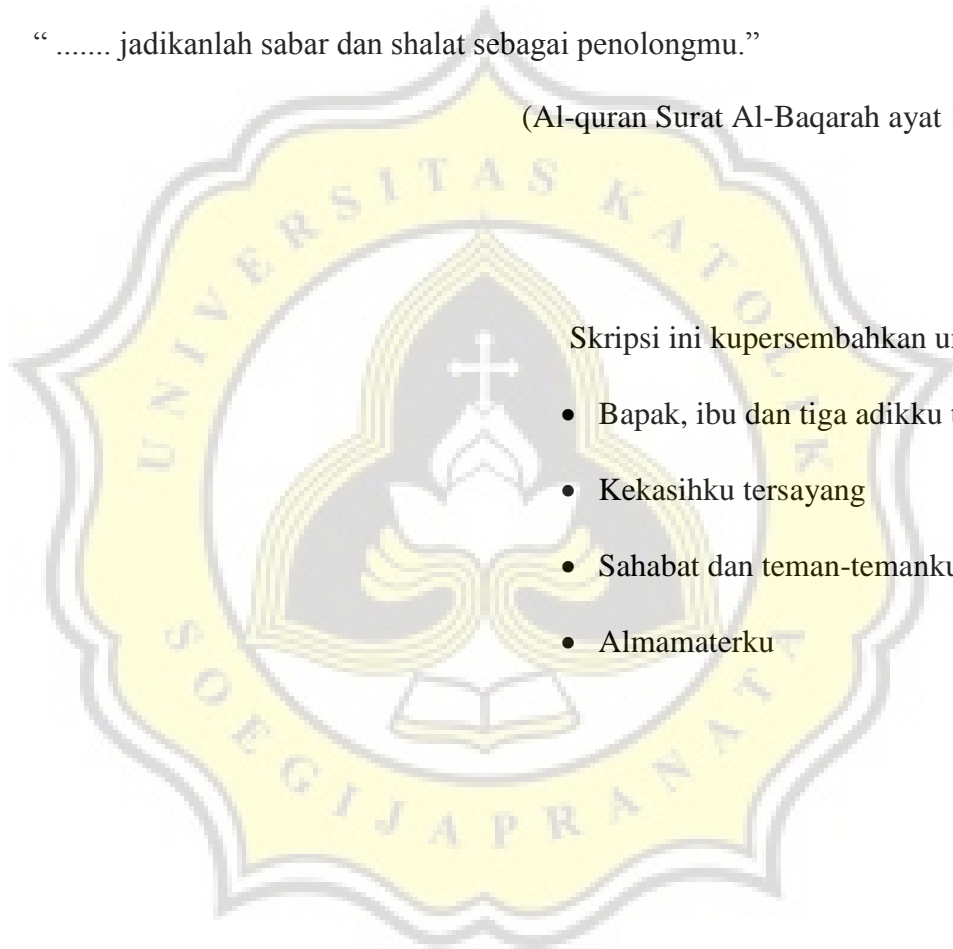
Motto:

“Allah mengangkat derajat orang-orang yang beriman di antara kalian serta orang-orang yang menuntut ilmu beberapa derajat”

(Al-quran Surat Al-Mujadilah ayat 11)

“ jadikanlah sabar dan shalat sebagai penolongmu.”

(Al-quran Surat Al-Baqarah ayat 153)



Skripsi ini kupersembahkan untuk:

- Bapak, ibu dan tiga adikku tercinta
- Kekasihku tersayang
- Sahabat dan teman-temanku
- Almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada ALLAH SWT, atas segala berkat dan karunia-Nya yang telah menuntun dan memberikan bimbingan dalam penyelesaian Penulisan Hukum yang berjudul : **LEGALITAS KUASA MENJUAL DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**. Penulisan hukum ini disusun dalam rangka menyelesaikan tugas akhir sebagai syarat kelulusan program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Yohanes Budi Widanarko, M.Sc., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
2. Bapak B. Danang Setianto, S.H., LL.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
3. Ibu Hotmauli Sidabalok, S.H., C.N., M.Hum., yang telah bersedia menjadi dosen pembimbing layaknya seorang ibu yang baik bagi penulis, yang selalu sabar dan setia memberikan tuntunan, arahan, catatan, ketelitian, dan nasihat-nasihat yang tidak akan terlupakan oleh penulis, serta sosok yang sangat berjasa dalam Penulisan Hukum ini;
4. Ibu Yuni Kusniati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Wali penulis yang selalu memberikan bimbingan dan arahan selama penulis menimba ilmu pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, terimakasih atas bantuan ilmu yang sangat berguna

selama penulis menimba ilmu pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;

6. Bapak, ibu dan ketiga adikku tecinta, terimakasih atas segala doa, bantuan dan support dalam penyelesaian penulisan hukum ini;
7. Kekasihku, Rio Satrio Wibowo tersayang, terimakasih atas segala doa, support, bantuan dan kasih sayangnya selama ini;
8. Keluarga kekasihku, terimakasih atas segala doa, support dan bantuannya dalam penyelesaian penulisan ini;
9. Sahabat lamaku, Puspita Astria Magdalena, terimakasih atas doa dan supportnya selama penyelesaian penulisan hukum ini;
10. Rekan-rekan dikantor, Mbak Dewi, Mbak Sita, Mbak Rani, terimakasih atas doa dan segala bentuk bantuan selama penyelesaian penulisan hukum ini;
11. Segenap staff Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata atas bantuannya selama ini;
12. Pihak-pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terimakasih telah memberikan pengaruh dan juga menjadi inspirasi penulis selama ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis selalu mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini berguna bagi kita semua.

Akhir kata penulis memohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam penulisan ini. Terimakasih

Semarang, Juni 2015

Penulis

Raras Aristahardini



DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR BAGAN	xiv
ABSTRACT	xv
ABSTRAK	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Pembatasan Masalah	8
1.3. Rumusan Masalah	9
1.4. Tujuan Penelitian	9
1.5. Manfaat Penelitian	10
1.6. Metode Pendekatan	10
1.7. Spesifikasi Penulisan	12
1.8. Obyek Penelitian	13
1.9. Metode Pengumpulan Data	14
1.10. Metode Penyajian dan Analisis Data	23
1.11. Kerangka Teori	24
1.12. Sistematika Penulisan	29
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	31
2.1. Pendahuluan	31
2.2. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Kuasa Menjual	34
2.2.1. Pengertian umum perjanjian	34
2.2.2. Pengertian kuasa serta hukum pemberian kuasa	40

2.2.3.	Hak dan kewajiban pemberi kuasa dan penerima kuasa	48
2.2.3.1.	Hak dan kewajiban pemberi kuasa	49
2.2.3.2.	Hak dan kewajiban penerima kuasa	51
2.2.4.	Berakhirnya pemberian kuasa	53
2.3.	Tinjauan Umum Mengenai Notaris	54
2.3.1.	Pengertian notaris dan kewenangan notaris	54
2.3.2.	Kewajiban notaris	59
2.3.3.	Larangan notaris	62
2.4.	Tinjauan Umum Mengenai Tanah	62
2.4.1.	Pengertian tanah	62
2.4.2.	Hak atas tanah	64
2.4.3.	Subyek hak atas tanah	65
2.4.4.	Obyek hak atas tanah	66
2.4.5.	Alas hak tanah	67
2.5.	Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah dan Bangunan ..	67
2.5.1.	Pengertian jual beli tanah dan bangunan	67
2.5.2.	Syarat jual beli tanah dan bangunan	68
2.5.3.	Subjek jual beli tanah dan bangunan	72
2.5.4.	Objek jual beli tanah dan bangunan	72
2.5.5.	Prosedur jual beli tanah dan bangunan	72
2.5.6.	Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah dan bangunan	77
2.5.7.	Hak dan kewajiban dalam jual beli tanah dan bangunan	79
2.6.	Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	80
2.6.1.	Pengertian PPAT	80
2.6.2.	Tugas pokok PPAT	82
2.6.3.	Kewenangan PPAT	84
2.7.	Tinjauan Umum Mengenai Legalitas	86

2.7.1. Pengertian legalitas	86
2.7.2. Legalitas kuasa menjual dalam jual beli tanah dan bangunan	87
BAB 3 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	89
3.1. Pendahuluan	89
3.2. Legalitas Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan	89
3.2.1. Pengaturan kuasa menjual tanah dan bangunan	89
3.2.2. Penggunaan kuasa menjual pada praktek	96
3.3. Penyimpangan yang Terjadi dalam Penggunaan Kuasa menjual Tanah dan Bangunan dan Resiko yang Akan Diterima Bagi yang Melakukan Penyimpangan Penggunaan Kuasa menjual Tanah dan Bangunan	103
3.3.1. Penyimpangan yang terjadi dalam penggunaan kuasa menjual tanah dan bangunan	103
3.3.1.1. Penyimpangan untuk melakukan penggelapan pajak dengan penggunaan akta kuasa menjual tanah dan bangunan	105
3.3.1.2. Penyimpangan dan penyelundupan hukum pemberian kuasa	110
3.3.1.3. Penyimpangan karena kepentingan pihak tertentu	118
3.3.2. Resiko yang akan diterima bagi yang melakukan penyimpangan	125
3.4. Proses Terjadinya Penyimpangan Penggunaan Kuasa menjual Tanah dan Bangunan	127

3.5. Alasan Para Pihak Melakukan Penyimpangan dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan	142
BAB 4 PENUTUP	157
4.1. Kesimpulan	157
4.2. Saran	159

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 1.	
Akta dibawah tangan dan akta notaris	57
Tabel 2.	
Akta Notaris yang Dapat Dibatalkan dan Batal Demi Hukum	
Ditinjau dari Ketentuan Pasal 38 UUJN	58
Tabel 3.	
Jumlah pembuatan akta kuasa menjual	98
Tabel 4.	
Jumlah pembuatan akta jual beli dengan dasar akta kuasa menjual	100
Tabel 5.	
Jumlah pembuatan akta jual beli dengan dasar akta kuasa menjual yang berlaku untuk diri sendiri	117
Tabel 6.	
Jumlah pembuatan kuasa menjual yang mengikuti pembuatan pengikatan jual beli	135

DAFTAR BAGAN

Bagan 1.

Bagan kerangka teori penulisan ini 24

Bagan 2.

Bagan penggunaan akta pengikatan jual beli yang sesuai 125

Bagan 3.

Bagan penggunaan akta kuasa menjual yang dilarang penggunaannya
karena mengikuti akta pengikatan jual beli 126



ABSTRACT

Sale and purchase of land and buildings according to the Basic Agrarian Law must fulfill by the elements of light and cash is meant by customary law. Bright meaning transacted before the Land Deed Officer, and cash settlement means have been done when dealing with Land Deed Officer. Land Deed Officer has the authority to make the deed of sale as the basis for transfer of rights on the ground, which then transition the land rights to be registered at the local Land Office. The rules are written in PP 24 of 1997 of Registration of Land. However, due to the shift register requires conditions that are not easy to fulfill, notary deed made by the authority authorized to sell that is useful to protect the rights of the parties in the interim.

The purpose of this paper is to determine the legality of the power sold in the sale and purchase of land and buildings, what happens irregularities in the use of the power to sell the land and buildings as well as the risks for those who commit irregularities in the use of the power to sell the land and buildings, how the misuse of the power to sell the land and buildings occurred and the reason the parties do irregularities in the sale and purchase of land and buildings.

The method used in this paper is the juridical sociological, which the authors examined by legislation regulating the above problems by looking at the direct implementation and application of these rules in practice. Methods of data analysis in this paper is descriptive analytical research where in this process actively and subjectively make the process of interpretation, interpretation, and evaluation of the collected data and the theoretical framework based on a growing understanding when interpreting the data.

Based on the research results: 1) The power to sell the land and buildings used throughout the legal use in accordance with the substance of the selling power; 2) Irregularities in the use of power selling is violating the provisions of the tax laws and smuggling law, the risk that would be acceptable to those who commit irregularities is authorized to sell the certificate can be applied for cancelation by the Court; 3) The deviation occurs when the use of the power to sell the power to sell following the binding sale and purchase deed; 4) The reason for the parties to make a deviation is due to the difficulty to meet the requirements of the transition sign up land rights, whereas in others there are many interests.

The conclusion of this paper is allowed to use all the power to sell is used in accordance with the substance of the selling power. Rules on the sale and purchase of land and buildings must be specified, so that the implementation can not be criss purchase.

Keywords: Legal Counsel Sell, Sell and Purchase of Land and Building

ABSTRAK

Jual beli tanah dan bangunan menurut Undang-Undang Pokok Agraria harus memenuhi unsur terang dan tunai yang dimaksud oleh hukum adat. Terang artinya ditransaksikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tunai berarti telah dilakukan pelunasan ketika berhadapan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan untuk membuat akta jual beli sebagai dasar peralihan hak atas tanah, dimana kemudian peralihan hak atas tanah tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Aturan tersebut dituliskan dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun, karena untuk melakukan pendaftaran peralihan membutuhkan syarat yang tidak mudah untuk dipenuhi, notaris berdasarkan kewenangannya membuat akta kuasa menjual yang berguna untuk melindungi hak para pihak untuk sementara.

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui legalitas kuasa menjual dalam jual beli tanah dan bangunan, penyimpangan apa yang terjadi dalam penggunaan kuasa menjual tanah dan bangunan serta resiko bagi yang melakukan penyimpangan dalam penggunaan kuasa menjual tanah dan bangunan, bagaimana penyimpangan penggunaan kuasa menjual tanah dan bangunan terjadi dan alasan para pihak melakukan penyimpangan dalam jual beli tanah dan bangunan.

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis, yang mana penulis meneliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai permasalahan dengan melihat langsung pelaksanaan dan penerapan dari peraturan tersebut dalam praktek. Metode analisis data pada penulisan ini adalah deskriptif analitis dimana dalam proses ini peneliti secara aktif dan subyektif melakukan proses tafsir, interpretasi, dan evaluasi data yang dikumpulkan berdasarkan kerangka teori dan pemahaman yang berkembang saat menafsirkan data.

Berdasarkan penelitian diperoleh hasil: 1) Kuasa menjual tanah dan bangunan legal penggunaannya sepanjang digunakan sesuai dengan substansi dari kuasa menjual tersebut; 2) Penyimpangan dalam penggunaan kuasa menjual adalah melanggar ketentuan hukum perpajakan dan penyelundupan hukum pemberian kuasa, resiko yang akan diterima bagi yang melakukan penyimpangan adalah akta kuasa menjual tersebut dapat dimohonkan pembatalaannya oleh Pengadilan; 3) Penyimpangan kuasa menjual terjadi apabila penggunaan kuasa menjual tersebut mengikuti pembuatan akta pengikatan jual beli; 4) Alasan para pihak melakukan penyimpangan adalah karena kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah, dimana disisi lain terdapat banyak kepentingan.

Kesimpulan dari penulisan ini adalah kuasa menjual diperbolehkan penggunaannya sepanjang digunakan sesuai dengan substansi dari kuasa menjual tersebut. Aturan tentang jual beli tanah dan bangunan harus dikhususkan, dalam sebuah peraturan tertulis berupa undang-undang sehingga pelaksanaan jual beli tidak dapat disimpangi.

Kata Kunci: Legalitas Kuasa Menjual, Jual Beli Tanah dan Bangunan