



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN HUKUM ATAS KUASA DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN  
PENGADILAN NEGERI NOMOR 108/PDT.G/2005/PN.JKT.UT)**

**TESIS**

**NAMA : Nathalia Tenegar, S.H., S.Kom.**

**NPM : 0806427493**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**KEKUATAN HUKUM ATAS KUASA DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN  
PENGADILAN NEGERI NOMOR 108/PDT.G/2005/PN.JKT.UT)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**NAMA : Nathalia Tenegar, S.H., S.Kom.**

**NPM : 0806427493**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN**

**DEPOK**

**JUNI 2010**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Nathalia Tenegar, S.H., S.Kom.**

**NPM : 0806427493**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 29 Juni 2010**


## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Nathalia Tenegar, S.H., S.Kom.  
NPM : 0806427493  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : Kekuatan Hukum Atas Kuasa Dalam Perjanjian  
Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan  
Pengadilan Negeri Nomor 108/PDT.G/2005/PN.  
JKT.UT)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H., M.H.

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. (  )

Penguji : Ibu Sri Mamudji, S.H., M.LL. (  )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 29 Juni 2009

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nathalia Tenegar S.H., S.Kom.

NPM : 0806427493

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Kekuatan Hukum Atas Kuasa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 108/PDT.G/2005/PN.JKT.UT)”**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 29 Juni 2010

Yang menyatakan,

( Nathalia Tenegar, S.H., S.Kom. )

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr. Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Penguji;
- (2) Bapak Dr. Arsin Lukman, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Ibu Sri Mamudji, S.H., M.LL., selaku Penguji yang telah memberikan waktu dan pengertiannya;
- (4) Bapak Rahmat S.S. Soemadipradja S.H., L.LM., selaku Advokat yang telah banyak memberikan masukan-masukan dalam penulisan tesis ini;
- (5) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Seluruh staf perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (7) Seluruh staf Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang telah membantu memberikan data dalam penulisan tesis ini;
- (8) Seluruh staf Badan Pertanahan Nasional, khususnya di Jakarta Utara yang telah memberikan informasi kepada penulis;

- (9) Seluruh staf Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang telah membantu memberikan data dalam penulisan tesis ini;
- (10) Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan material maupun spiritual;
- (11) Esti Listiyani, S.H., Claudia, S.H., dan Risnafanny Hartanto, S.H. yang telah bersama-sama membagi suka dan duka selama ini, serta seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati, penulis mempersembahkan tesis ini dengan harapan agar dapat digunakan sebagai referensi dan bahan bacaan yang sangat bermanfaat bagi setiap pihak, dan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu. Setiap saran dan kritik yang membangun dari para pembaca akan diterima dengan senang hati. Saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu.

Depok, Juni 2010

Penulis,

Nathalia Tenegar, S.H., S.Kom.

## ABSTRAK

Nama : Nathalia Tenegar  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : Kekuatan Hukum Atas Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 108/PDT.G/2005/  
PN. JKT.UT)

Tesis ini membahas mengenai kekuatan hukum atas kuasa yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pemberian kuasa sekarang ini semakin sering digunakan oleh masyarakat, karena itu sangat diperlukan pemahaman mengenai kuasa yang terdapat dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli dan syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut. Permasalahan yang dibahas penulis adalah mengenai kekuatan hukum atas kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila penerima kuasa meninggal dunia, apakah Akta Kuasa untuk Menjual yang kemudian dibuat oleh pemberi kuasa kepada ahliwaris penerima kuasa mempunyai kekuatan hukum serta apakah perjanjian pengikatan jual beli tersebut tetap berlaku setelah penerima kuasanya yang mewakili pihak penjual meninggal dunia? Adapun metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan sumber primer, sekunder dan tersier serta analisis data secara kualitatif. Data penelitian pun juga dilakukan dengan pengumpulan data melalui studi dokumen dan wawancara dengan narasumber yang ahli dalam bidangnya. Dari hasil penelitian yang dilakukan, akhirnya diperoleh simpulan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tersebut tetap sah dan dapat dijalankan apabila penerima kuasa yang mewakili pihak penjual meninggal dunia akan tetapi kuasa tersebut paling minimal harus dilegalisasi oleh notaris untuk memberikan perlindungan hukum kepada kliennya, Akta Kuasa untuk Menjual yang kemudian dibuat oleh pemberi kuasa kepada ahliwaris penerima kuasa dalam kasus tersebut tetap mempunyai kekuatan hukum, dan perjanjian pengikatan jual beli tersebut apabila dilakukan dengan prosedur yang benar, maka akan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak, akan tetapi Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996 tidak dibuat dengan prosedur yang benar yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum.

Kata kunci:

Kuasa, Kuasa untuk Menjual, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Jual Beli Tanah.



## ABSTRACT

Name : Nathalia Tenegar  
Study Program : Master of Notary  
Title : The Legal Power of Authority in Sale and Purchase Agreement  
(Case Study of State Court Decision Number 108/PDT.G/2005/  
PN. JKT.UT)

This thesis discusses about the legal power of authority which inherent in the sale and purchase agreement. Delegation of authority is now increasingly being used by the community, because of that, it is very necessary to understand about the authority which inherent in a sale and purchase agreement and the terms of the validity of agreements. The issue to be discussed is the legal force of authority in the sale purchase agreement if the endorsee dies, whether the Deed Power to Sell which was then made by the indorser to the endorsee's heir have the legal force, and whether the sale purchase agreement is still valid after the endorsee who represented the seller dies? The research method used is the method of normative legal research using primary sources, secondary and tertiary as well as qualitative data analysis. The research data was also done by collecting data through document studies and interviews with experts in their fields. From the research, finally obtained the conclusion that the sale purchase agreement remains valid and can be run if the endorsee on behalf of the seller dies but the authority minimal shall be legalized by a notary to provide legal protection for it's client. The deed power to sell were later made by the indorser to the endorsee's heir in the case still have legal power and if the sale purchase agreement done with proper procedures, it will remain valid for both parties, however, the Sale and Purchase Agreement No. 7 dated January 6, 1996 did not created with the correct procedure which resulted in the deed are null and void.

Key Word:

Authority, The Deed Power to Sell, Sale and Purchase Agreement, Buying and Selling Land.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK ( Bahasa Indonesia) .....	vii
ABSTRAK (Bahasa Inggris) .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>Bab I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Metode Penelitian .....	8
D. Sistematika Penulisan .....	10
<b>Bab II KUASA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH .....</b>	<b>11</b>
A. Perjanjian .....	11
1. Pengertian Perjanjian .....	11
2. Asas-asas Perjanjian .....	11
3. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	13
4. Jenis-jenis Perjanjian .....	14
5. Perjanjian Jual Beli .....	16
6. Prestasi dan Wanprestasi .....	20
7. Ganti Kerugian .....	21
8. Pembatalan Perjanjian .....	22
B. Jual Beli Tanah .....	24
1. Jual Beli Menurut KUHPer .....	24
2. Jual Beli Menurut Hukum Tanah Nasional .....	25
3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	28
4. Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT .....	30
C. Kuasa .....	34
1. Pengertian Kuasa .....	34
2. Jenis Pemberian Kuasa .....	35
3. Sifat Pemberian Kuasa .....	36
4. Kewajiban Pemberi Kuasa .....	37
5. Kewajiban Penerima kuasa .....	38
6. Pemberian Kuasa yang Dilarang .....	40
7. Kuasa Untuk Menjual .....	41
8. Berakhirnya Pemberian Kuasa .....	42
D. Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan .....	44
1. Perbedaan Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan .....	46
2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik .....	46

E.	Notaris .....	49
1.	Kewenangan dan Larangan Notaris .....	49
2.	Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan Notaris .....	50
F.	Pembahasan Kasus .....	50
1.	Posisi Kasus .....	51
2.	Jawaban Tergugat dan Penggugat .....	55
3.	Putusan Pengadilan .....	57
4.	Analisis Kasus .....	59
<b>BAB III PENUTUP .....</b>		<b>66</b>
A.	Simpulan .....	66
B.	Saran .....	67

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>
-----------------------------	-----------

**LAMPIRAN**

