



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENERAPAN SURAT KUASA
DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN
PEMELIHARAAN DATA**

TESIS

**NAMA : Vici Lestari
NPM : 0806428086**

**FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PENERAPAN SURAT KUASA
DALAM PRAKTEK JUAL BELI TANAH DAN PENDAFTARAN
PEMELIHARAAN DATA**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Indonesia**

**NAMA : Vici Lestari
NPM : 0806428086**

**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 : Vici Lestari

NPM : 0806428086

Tanda Tangan :

Tanggal : 22 Juni 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Vici Lestari
NPM : 0806428086
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Analisis Hukum Terhadap Penerapan Surat Kuasa
Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dan Pendaftaran
Pemeliharaan Data

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 Akhmad Budi Cahyono, S.H., M.Kn
(.....)

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

Penguji : Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn.
(.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 22 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat dan karuniaNya yang besar sehingga penulis dapat menyelesaikan thesis ini dengan baik yang berjudul : Analisis Hukum Terhadap Penerapan Surat Kuasa Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dan Pendaftaran Pemeliharaan Data.

Penulisan thesis ini adalah merupakan suatu kewajiban bagi setiap mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, untuk melengkapi dan memenuhi syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Pada kesempatan ini juga penulis ingin mengucapkan terima kasih atas bimbingan, nasehat dan saran terhadap penulisan thesis ini yang diberikan oleh dosen pembimbing penulis yaitu yang terhormat Bapak Achmad Budi Cahyono dengan penuh kesabaran meluangkan waktu, tenaga dan pikirannya dalam membimbing dan memberikan pengarahan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan dengan sebaik-baiknya.

Upaya penulis untuk menyelesaikan thesis ini tidak lepas dari bantuan, dukungan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Untuk itu penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Gumilar Rusliwa Somantri selaku Rektor Universitas Indonesia atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Magister Kenotariatan pada Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
2. Bapak Prof. Safri Nugraha, S.H., LL.M.,Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia serta seluruh Staf atas bantuan, kesempatan dan fasilitas yang diberikan, sehingga dapat diselesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan pada Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono. S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan pada Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
4. Pada Bapak dan Ibu Guru Besar juga Dosen Pengajar pada Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang telah mendidik dan membimbing penulis sampai kepada tingkat Magister Kenotariatan.

5. Bapak Winanto Wiryomartani, Bapak Edward Suharjo, Ibu Sulpi, Bapak Nuzul Azman, Ibu Yumi, yang seluruhnya telah banyak membantu memberikan informasi yang dibutuhkan dalam penulisan tesis ini.
6. Para pegawai/karyawan pada Magister Kenotariatan Universitas Indonesia yang selalu membantu kelancaran dalam hal manajemen administrasi yang dibutuhkan.
7. Para sahabat yang berbaik hati, Disriani Latifah, Disriani Laila, Marcella Santoso, Naomi Helena, Mandy Amanda, Christian, Meiske, Chandra dan rekan-rekan notariat 2008 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan support kepada penulis selama masa pendidikan.

Sungguh rasanya suatu kebanggaan tersendiri dalam kesempatan ini penulis juga turut menghaturkan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Ibunda Inge Tjoa dan Ayahanda Hermanus Latief yang terkasih, serta adik-adik penulis, Jessica, Naftali dan Jevi yang telah memberikan doa dan dukungan selama ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Teristimewa penulis mengucapkan terimakasih yang mendalam kepada Billy Suwandi yang selama ini telah memberikan semangat dan perhatian selama penulis menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa penulisan thesis ini masih jauh dari sempurna seperti yang diharapkan, walaupun demikian penulis telah mengupayakan agar thesis ini dapat memberikan manfaat kepada pengembangan wawasan dan pengetahuan penulis sendiri sebagai bekal untuk menjalankan tugas-tugas dimasa mendatang dan juga bermanfaat bagi pihak-pihak lain yang mungkin merasa perlu untuk dapat mengambil manfaatnya.

Depok, 2010
Penulis
Vici Lestari

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

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

Nama : Vici Lestari
NPM : 0806428086
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Tesis

demikian 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 :

“Analisis Hukum Terhadap Penerapan Surat Kuasa Dalam Praktek Jual Beli Tanah Dan Pendaftaran Pemeliharaan Data”

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 : 22 Juni 2010
Yang menyatakan

(Vici Lestari S.H)

ABSTRAK

Nama : Vici Lestari
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Analisis Hukum Terhadap Penerapan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Dan Pendaftaran Pemeliharaan Data

Thesis ini membahas tentang perwakilan melalui pemberian kuasa dalam jual beli tanah dan kaitannya dengan pendaftaran pemeliharaan data. Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1972 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama” si pemberi kuasa. Oleh karena pemberian kuasa merupakan perjanjian, maka pemberian kuasa dapat diberikan untuk apapun juga, baik yang sudah ada aturannya dalam undang-undang maupun yang belum ada peraturannya sama sekali selama tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, dengan demikian, pemberian kuasa dapat digunakan dalam jual beli, termasuk jual beli dengan objek hak atas tanah. Namun dengan diterbitkannya ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan tentang pemberian kuasa mutlak, membuat praktek penggunaan surat kuasa menjadi rancu dalam proses pendaftaran tanah. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan cara meneliti bahan hukum pustaka, dilengkapi dengan pendekatan deskriptif dan analisis lapangan dengan cara wawancara kepada narasumber, yang kemudian fakta-fakta tersebut dianalisis dan digambarkan sesuai dengan fakta yang ada (deskriptif dan analitis). Dari hasil penelitian tersebut, maka dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan surat kuasa dalam praktek jual beli tanah dan pendaftaran pemeliharaan data dapat digunakan, selama surat kuasa tersebut dibuat secara notariil dan khusus untuk menjual.

Kata Kunci : kuasa, kuasa mutlak, pendaftaran pemeliharaan data.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN ORISINALITAS.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2 Pokok Permasalahan.....	8
1.3 Metode Penelitian.....	9
1.4 Sitematika Penulisan.....	10
BAB II KEKUATAN MENGIKAT SURAT KUASA DALAM JUAL BELI DI BIDANG PERTANAHAN	
2.1 Tinjauan Umum Surat Kuasa.....	11
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	11
2.1.2Pengertian Pemberian Kuasa.....	19
2.1.3Pemberian Surat Kuasa.....	25
2.1.4 Pembatasan Surat Kuasa.....	29
2.1.4 Pelaksanaan Surat Kuasa.....	29
2.1.5 Kuasa Mutlak.....	30

2.1.6	Berakhirnya kuasa.....	32
2.2	Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	34
2.2.1	Pengertian Jual Beli.....	34
2.2.2	Jual Beli Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	38
2.3	Jual Beli Dengan Menggunakan Surat Kuasa.....	39
2.3.1	Alasan Menggunakan Surat Kuasa Jual.....	39
2.3.2	Cara Pembuatan Surat Kuasa Jual.....	40

BAB III PRAKTEK PENDAFTARAN TANAH PEMELIHARAAN DATA DENGAN MENGGUNAKAN SURAT KUASA JUAL

3.1	Pengertian Pendaftaran Tanah.....	45
3.2	Tata Cara Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli.....	49
3.3	Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data Karena Jual Beli Dengan Menggunakan Surat Kuasa	54

BAB IV PENUTUP

4.1	SIMPULAN.....	60
4.1.1	Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Jual Dalam Praktek Jual Beli.....	61
4.1.2	Praktek Pendaftaran Tanah Dengan Surat Kuasa Menjual Di Wilayah Jakarta Barat.....	62

4.2 SARAN.....	
.....64	
DAFTAR PUSTAKA.....	66

