



**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO278K/PDT 2011)**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**YULIS LIDYAWATI SUKARNOPUTRI
NPM. 221003741020646**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO278K/PDT2011)**

TESIS

Disusun

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Dr. Yulies Tiena M, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN. 0608076201**

Peneliti,

**Yulis Lidyawati Sukarnoputri
NPM. 221003741020646**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SURAT KUASA
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NO278K/PDT2011)**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 20 September 2024 dan disahkan pada tanggal 20 September 2024

Penguji I,

Dr. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn
NIDN.0608076201

Penguji II,

Dr. Catharina Mulyani S, S.H., Sp.N., M.H
NIDN. 0601047501

Penguji III,

Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H
NIDN. 0625116501

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. D. Setiyowati, S.H., M.Hum.
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Hidup ini adalah kesempatan, percaya dan yakin kepada diri cita-cita tercapai jika kita berani memulai ”

PERSEMBAHAN:

“Untuk Kedua Orangtua saya Ayah Umbar Sukarno dan Ibu Mei Saroh

“Keluarga Besar Soekarno , Sandiman Satua”

“Adik saya Dea Winayu Sukarnoputri”

“Dosen Pembimbing saya Dr.Hj.Yulies Tiena Masriani,S.H.,M.Hum.,M.kn

“Dosen Penguji saya , Prof. Dr. Setyowati , S.H.,M.H , Dr.Catharina Mulyani Santosa, S.H.,Sp.N.,M.H , Dr.Junaidi, S.H.,Sp.N.,M.H, Dr.Aniek Tyaswati Wiji Lestari,S.H.,M.Hum, serta seluruh Dosen Magister Kenotariatan 17 Agustus 1945”

“ Untuk seluruh teman seangkatan saya yang saling membantu dan suport”

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yulis Lidyawati Sukarnoputri

NIM : 221003741020646

Fakultas : Hukum

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan tesis yang saya susun dengan judul “Akibat Hukum Pembatalan Surat Kuasa Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No278k/Pdt2011)” Secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya, kecuali pada bagian yang dirujuk dan disebutkan dalam daftar pustaka. Jika dikemudian hari ternyata pernyataan saya ini tidak benar, maka saya sanggup menerima segala sanksi sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku.

Semarang, 13 September 2024

Penulis



METERAI
TEMPEL
4A9EAALX405417516

Yulis Lidyawati Sukarnoputri

221003741020646

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan syukur atas kehadiran Tuhan YME serta hidayahNya, yang telah dilimpahkan kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya penulisan Tesis ini. Penyusunan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program Studi S-2 Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Selain itu, dalam penulisan Tesis ini banyak pihak yang telah membantu secara langsung atau tidak langsung. Sebagai ungkapan bahagia, maka pada kesempatan ini penulis mengungkapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
5. Ibu Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.
6. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H, Ibu Dr.Catharina Mulyani S, S.H., Sp.N., M.H, Bapak Dr . Junaidi , S.H., Sp.N., M.H, Ibu Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn, dan Ibu Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M.Hum selaku dosen penguji atas waktu, perhatian, dan kesempatan yang diberikan untuk mempresentasikan serta mendiskusikan tesis ini. Masukan dan saran Bapak/Ibu akan menjadi bekal berharga bagi saya dalam mengembangkan penelitian ini lebih lanjut.

7. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
9. Keluarga saya yang selalu mendukung saya dan selalu memberikan semangat.
10. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.

Seluruh teman-teman se-angkatan yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini

Semarang, 19 September 2024

Penulis

Yulis Lidyawati Sukarnoputri

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui hakikat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat kuasa, faktor-faktor penyebab perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan surat kuasa mutlak dan akibat hukum atas batalnya surat kuasa mutlak yang dibuat dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah (Studi Putusan No. 278k/pdt2011). Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Apakah hakikat perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan dasar surat kuasa?, 2) Apakah faktor-faktor penyebab perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan surat kuasa mutlak? dan 3) Bagaimana akibat hukum atas batalnya surat kuasa mutlak yang dibuat dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah (Studi Putusan No. 278k/Pdt/2011)? Metode penelitian ini termasuk yuridis normative dengan pendekatan undang-undang dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) penggunaan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah adalah bertentangan dengan Pasal 1339 KUH Perdata. Namun penggunaan kuasa mutlak lazim digunakan dan berkembang dimasyarakat karena pemberian kuasa mutlak merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, namun tidak diatur secara langsung dalam Pasal 1339 KUH Perdata; 2) Faktor-faktor penyebab perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan surat kuasa antara lain pihak penjual hendak menunda kewajiban untuk mem bayar PPh (Pajak Penghasilan), menunda kewajiban Pihak pembeli untuk membayar lebih dahulu BPHTB, pengecekan bersih Sertipikat di Kantor Pertanahan tidak ada efisiensi waktu dan lainnya.; 3) Akibat hukum atas batalnya surat kuasa mutlak yang dibuat dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah (Studi Putusan No. 278k/pdt2011) adalah pihak yang mempunyai hak untuk meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kata sepakatnya secara tidak bebas.

Kata kunci: hukum, perjanjian, pengikatan jual beli, kuasa mutlak dan tanah

ABSTRACT

The purpose of this research is to understand the nature of binding agreements for the sale and purchase of land rights based on a power of attorney, the factors that lead to the creation of such binding agreements with an irrevocable power of attorney, and the legal consequences of the annulment of an irrevocable power of attorney created within a binding agreement for the sale and purchase of land rights (Case Study of Decision No. 278k/Pdt/2011). The research questions posed in this study are: 1) What is the nature of a binding agreement for the sale and purchase of land rights based on a power of attorney? 2) What are the factors that lead to the creation of a binding agreement for the sale and purchase of land rights with an irrevocable power of attorney? and 3) What are the legal consequences of the annulment of an irrevocable power of attorney created within a binding agreement for the sale and purchase of land rights (Case Study of Decision No. 278k/Pdt/2011)? This research employs a normative juridical method with a statutory and case study approach. The results indicate that 1) the use of an irrevocable power of attorney in a binding agreement for the sale and purchase of land rights is contrary to Article 1339 of the Civil Code. However, the use of an irrevocable power of attorney is commonly practiced and has developed in society because the granting of such power constitutes an obligation arising from an agreement, though it is not directly regulated by Article 1339 of the Civil Code; 2) The factors leading to the creation of a binding agreement for the sale and purchase of land rights with a power of attorney include the seller's intention to delay the obligation to pay Income Tax (PPH), the buyer's obligation to pay the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) in advance, inefficiencies in time during certificate clearance at the Land Office, among others; 3) The legal consequences of the annulment of an irrevocable power of attorney created within a binding agreement for the sale and purchase of land rights (Case Study of Decision No. 278k/Pdt/2011) are that the party entitled to request the annulment is the one who lacks legal capacity or the party who gave consent under duress.

Keywords: law, agreements, binding sale and purchase, irrevocable power of attorney, land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian.....	7
1. Metode Pendekatan	7
2. Spesifikasi Penelitian.....	7
3. Sumber dan Jenis Data	8
4. Metode Pengumpulan Data	9
5. Metode Analisis Data	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Wanprestasi.....	11
B. Tinjauan Umum Tentang Penjual	16
C. Tinjauan Umum Tentang Pembeli	17

D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	18
E. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	30
F. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	33
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Hakikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Dasar Surat Kuasa.....	35
B. Faktor-Faktor Penyebab Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Surat Kuasa Mutlak	74
C. Akibat Hukum Atas Batalnya Surat Kuasa Mutlak yang dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Putusan No. 278k/Pdt. 2011).....	82
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran.....	109
DAFTAR PUSTAKA	111