

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL  
YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018)**



**EDITH**

**NIM : 12220012**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

**2022**

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL  
YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018)**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum  
Universitas Narotama Surabaya**

**Disusun Oleh :**

**E D I T H**

**NIM : 12220012**

**PRO PATRIA**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

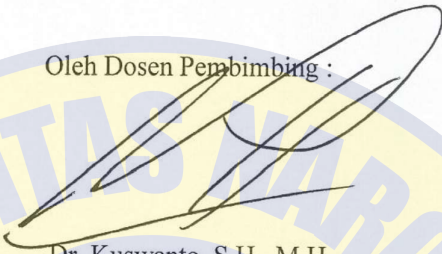
**2022**

Lembar Persetujuan

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN

PADA TANGGAL : 24 Agustus 2022

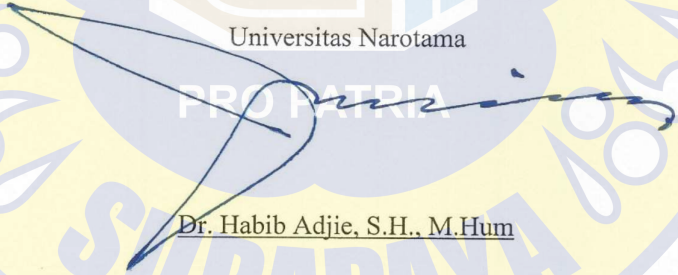
Oleh Dosen Pembimbing :

  
Dr. Kuswanto, S.H., M.H

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas Narotama

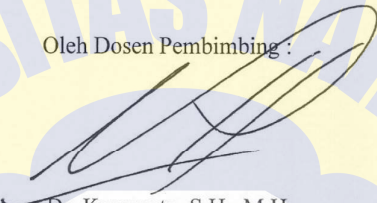
  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah direvisi

Pada tanggal : 31 Agustus 2022

Oleh Dosen Pembimbing :




Dr. Kuswanto, S.H., M.H

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

TESIS

PADA TANGGAL : 24 Agustus 2022

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum

Anggota : Dr. KUSWANTO, SH, MH

: Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH, MH



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02  
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018  
Revisi : 00

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

**FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS\***

Nama Mahasiswa : EDITH  
No. Induk Mahasiswa : 12220012  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 20

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018)

2. \_\_\_\_\_

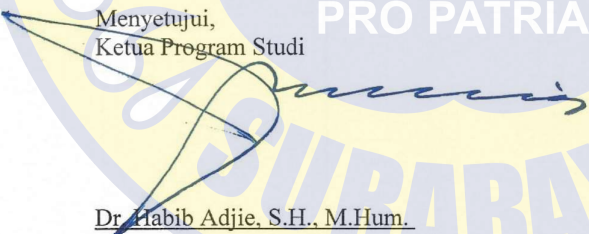
Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

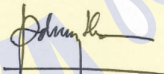
1. Dr. Kuswanto, S.H., M.H.
2. \_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_

Menyetujui,  
Ketua Program Studi

PRO PATRIA

Surabaya, September 2021  
Mahasiswa

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

  
E d i t h

\* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

Jabatan Fungsional :

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

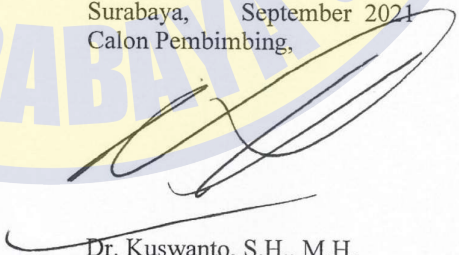
Nama Mahasiswa : EDITH

No. Induk Mahasiswa : 1222001

1. Judul : AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT  
KUASA MENJUAL YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018)

PRO PATRIA

Surabaya, September 2021  
Calon Pembimbing,

  
Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

\*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS  
**Narotama**

Jalan Arif Rahman Hakim 51 Sukolilo Surabaya  
Tlp. (031) 5946404, (031) 5995578  
Website: <https://www.narotama.ac.id>



## FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN

### SURAT PENUGASAN No.061/NR-FHEP/03/IX/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum, Ekonomi, Dan Pendidikan Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Kuswanto, S.H., M.H.	12220012	EDITH	Akibat Hukum Atas Surat Kuasa Menjual Yang Tidak Dibuat Dihadapan Notaris (Studi kasus Putusan MA No:772/K/PDT/2018)

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 20 September 2021

Dekan,



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.





UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id


**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

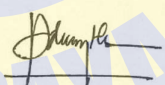
---

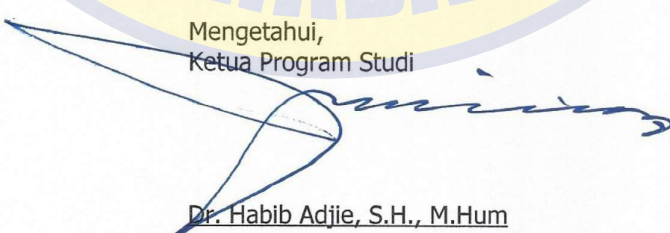
**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : EDITH  
No. Induk : 12220012  
Alamat : Jalan Belimbing II/22 Wadung Asri Sidoarjo  
Telp/HP : 08222579031  
Pembimbing : Dr. Kuswanto, S.H., M.H.  
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL  
YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018)  
Tgl Dimulai : 20 Desember 2021

Pembimbing : Surabaya, Desember, 2021  
Mahasiswa

  
Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

  
Edith, S.H.

  
Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS **Narotama**  
 Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
 Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

FAKULTAS HUKUM  
 PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
 Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Konsultasi Latar Belakang	29/12/2021	
2.	Konsultasi Rumusan Masalah	20/01/2022	
3.	Revisi Rumusan Masalah	25/01/2022	
4.	Konsultasi Metode Penelitian	09/02/2022	
5.	Revisi Metode Penelitian	29/02/2022	

- Syarat :
1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
  2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

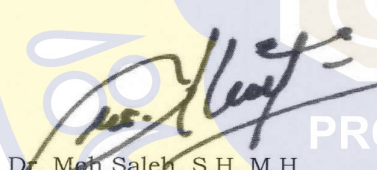
## SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT


Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa : EDITH
2. NIM : 12220012
3. Judul Skripsi / Tesis : akibat hukum atas surat kuasa menjual yang tidak dibuat dihadapan notaris

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 14 Maret 2022  
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

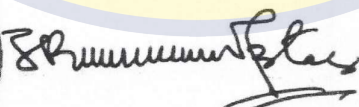
Mengetahui:

  
Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H  
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

  
Tahegga Primananda A, S.H, M.H  
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



  
Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL\***


Nama Mahasiswa : EDITH  
No. Induk Mahasiswa : 1222001  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 20


Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIGUNAKAN  
UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor  
772/K/PDT/2018)

Menyetujui Untuk Diuji  
Pembimbing,

Surabaya, Maret 2022  
Ka. Prodi

  
Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

\* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap






UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

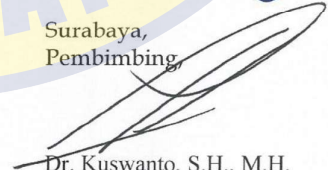
**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

NAMA : Edith  
N I M : 12220012  
Tanggal Penilaian : 22 Maret 2022  
Judul Proposal Tesis : AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA  
MENJUAL YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung  
Nomor 772/K/PDT/2018)  
Pembimbing : Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

**PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Kuswanto, S.H., M.H.	
SEKRETARIS	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Nynda Fatmawati Octaria, S.H., M.H.	

Surabaya,  
Pembimbing,

  
Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.04  
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018  
Revisi : 00


**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*


**KARTU BIMBINGAN TESIS**

Nama Mahasiswa : EDITH  
No. Induk : 12220012  
Alamat : Jalan Belimbing II/22 Wadung Asri Sidoarjo  
Telp/HP : 08222579031  
Pembimbing : Dr. Kuswanto, S.H., M.H  
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL  
YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018)  
Tgl Dimulai : 28 Maret 2022

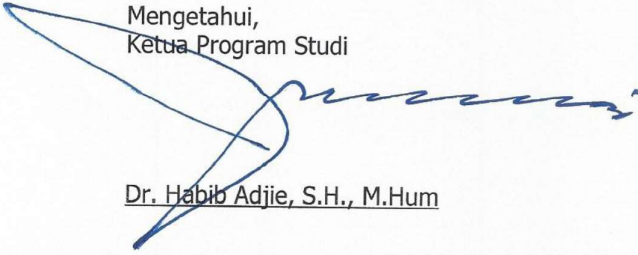
Pembimbing

Surabaya, Maret 2022  
Mahasiswa

  
Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

  
Edith, S.H.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.04  
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018  
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Perbaikan setelah Seminar Proposal	28/03/2022	
2.	Revisi Bab I.	05/04/2022	
3.	Pembahasan Bab II.	11/04/2022	
4.	Revisi Bab II.	20/04/2022	
5.	Tambahan Revisi Bab II	25/04/2022	
6.	Pembahasan Bab III	17/05/2022	
7.	Revisi Bab III	24/05/2022	
8.	Tambahan Revisi Bab III	30/05/2022	
9.	Pembahasan Bab IV	06/06/2022	
10.	Revisi Bab IV	10/06/2022	
11.	Tambahan Revisi Bab IV	16/06/2022	
12.	Pembahasan Bab I s.d. Bab IV	29/06/2022	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578**

**FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS\***

Nama Mahasiswa : EDITH  
No. Induk Mahasiswa : 12220012  
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 20

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL YANG  
DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah  
Agung Nomor 772/K/PDT/2018)

Mengetahui  
Pembimbing,

Surabaya, Agustus 2022  
Mahasiswa

Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

Edith, S.H.

Menyetujui Untuk Diuji  
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

\* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS**

NAMA : EDITH  
N I M : 12220012  
Tanggal Penilaian : Agustus 2022  
Judul Tesis : AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA  
MENJUAL YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung  
Nomor 772/K/PDT/2018)  
Pembimbing : Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Kuswanto, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H.	

Surabaya,  
Pembimbing,

Dr. Kuswanto, S.H., M.H.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, Agustus 2022

Yang membuat pernyataan



PRO PATRIA  
EDITH  
NIM : 12220012

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai Akibat Hukum Atas Pembuatan Surat Kuasa Menjual Yang Digunakan Untuk Peralihan Hak atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018). Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder. Sedangkan dalam mencari dan mengumpulkan data dilakukan dengan tiga pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus.

Kasus sengketa ini terjadi di Kabupaten Muara Bungo antara PT. Paman Permai Lestari (Penggugat) dengan Hardati Binti Paman St. Saidi (Tergugat), berkaitan dengan pembuatan Surat Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 30-06-2006 oleh Notaris Ahmad Yani SH, atas obyek berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 359 tahun 1984, dimana menurut Hardati pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut tidak sah menurut hukum, karena tidak dibuat di hadapan Notaris.

Namun hasil penelitian menunjukkan bahwa Hardati tidak dapat memberikan bukti-bukti yang sah bahwa Surat Kuasa Menjual tersebut tidak dibuat di hadapan Notaris. Sebaliknya Penggugat dapat membuktikan bahwa pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga Pengadilan memutuskan bahwa pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut adalah sah di mata hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Kata Kunci : Akibat hukum, Surat Kuasa Menjual, Notaris

## ***ABSTRACT***

NotarisThis study discusses the legal consequences of making a power of attorney to sell used for the transfer of land rights (Study of Supreme Court Decision Number 772/K/PDT/2018). The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials. Meanwhile, in finding and collecting data, three approaches are used, namely the statutory approach, the conceptual approach and the case approach.

This dispute case occurred in Muara Bungo Regency between PT. Uncle Permai Lestari (Plaintiff) with Hardati Binti Uncle St. Saidi (Defendant), related to the making of Power of Attorney to Sell Number 37 dated 30-06-2006 by Notary Ahmad Yani SH, on an object in the form of land with Certificate of Ownership Number 359 of 1984, which according to Hardati the making of Power of Attorney to Sell is not legal according to law , because it is not made before a Notary.

However, the results showed that Hardati could not provide valid evidence that the power of attorney to sell was not made before a notary. On the other hand, the Plaintiff can prove that the making of the Power of Attorney to Sell has complied with the provisions of Article 1320 of the Civil Code. So the Court decided that the making of the Power of Attorney to Sell is valid in the eyes of the law and has binding legal force and applies as law for the parties who make the agreement.

Keywords: Legal consequences, Power of Attorney to sell, Notary

## RINGKASAN

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa / *lasthebber*), yang menerimanya untuk atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberi kuasa itu.

Perjanjian pemberian kuasa atau disebut *lastgeving* diatur di dalam Pasal 1792 s.d. Pasal 1819 KUHPerdata, sedangkan di dalam NBW Belanda, *lastgeving* diatur pada artikel 1829. Pemberian kuasa ialah suatu perjanjian dengan mana seorang memberi kekuasaan pada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menjalankan suatu urusan. (Pasal 1792 KUHPerdata).

Kuasa bisa diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat atau juga secara lisan.

Sesuai Pasal 1793 BW maka kuasa bisa diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sebuah surat atau juga secara lisan, Penerimaan suatu kuasa bisa juga terjadi secara diam-diam dan dibuat kesimpulan dari penyelenggraan kuasa itu oleh si kuasa.”

Hal-hal yang harus diperhatikan oleh Notaris dan penghadap dalam pembuatan Surat Kuasa Menjual, yaitu:

1. Kuasa untuk menjual seharusnya diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.
2. Masih berlakunya Kuasa yang bersangkutan ketika pembuatan akta.
3. Surat Kuasa Menjual yang digunakan bukanlah Surat Kuasa Mutlak.

Keabsahan Surat Kuasa Menjual dalam tesis ini yang diuji berdasarkan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320, menunjukkan bahwa :

- para pihak telah sepakat terhadap isi perjanjian,
- para pihak yang tercantum dalam Surat Kuasa Menjual adalah orang-orang yang cakap untuk membuat perjanjian menurut hukum
- Obyek yang diperjanjikan sudah jelas
- perjanjian yang dibuat tersebut adalah tidak bertentangan dengan norma hukum, norma agama, norma adat dan norma kesusilaan yang berlaku.

Dengan demikian perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak berupa Surat Kuasa Menjual Nomor 37 tanggal 30 Juni 2006 adalah sah menurut syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga perjanjian yang dibuat tersebut berlaku mengikat bagi para pihak sebagai undang-undang / hukum bagi mereka yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1138 KUH Perdata.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Kuasa, oleh karena kemurahan dan kasihnya kepada hambaNya ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul “ AKIBAT HUKUM ATAS PEMBUATAN SURAT KUASA MENJUAL YANG DIGUNAKAN UNTUK PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 772/K/PDT/2018).

Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran dan masukan dari segenap pembaca tesis ini untuk menyempurnakan tesis ini.

Selanjutnya dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada segenap para dosen yang telah membagikan ilmunya kepada penulis, sehingga penulis banyak mendapatkan ilmu dan wawasan dalam bidang ilmu kenotariatan. Juga tak lupa penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh teman-teman mahasiswa kenotariatan angkatan ke-20, yang telah banyak membantu penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Khususnya kepada segenap dosen yang terlibat langsung dalam proses penyusunan tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, yaitu kepada :

1. Bapak Dr. Kuswanto, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam membantu penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak Dr.Ir. H. Sri Wiwoho Mudjanarko, ST, MT, IPM, selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
3. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
4. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, sekaligus dosen penguji yang banyak memberikan saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.
5. Bapak Dr. Miftakhul Huda, S.H., M.H., selaku dosen penguji yang telah banyak memberikan saran dan masukan untuk perbaikan tesis ini.
6. Seluruh dosen program studi Magister Kenotariatan, yang telah banyak memberikan ilmu dan wawasan di bidang kenotariatan.
7. Seluruh staf Universitas Narotama Surabaya.

Akhirnya penulis berharap kiranya Tuhan Yang Maha Pengasih dan Penyayang senantiasa melimpahkan berkat, rahmat, kesehatan dan rejeki kepada kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Terima Kasih.

Surabaya, Agustus 2022

Edith



## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Lembar Persyaratan Gelar .....	ii
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi .....	iii
Halaman Pengesahan Panitia Penguji .....	iv
Surat Pernyataan .....	v
Abstrak .....	vi
Ringkasan .....	viii
Kata Pengantar .....	x
Daftar Isi .....	xii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1. Latar Belakang .....	1
2. Rumusan Masalah .....	6
3. Tujuan Penelitian .....	7
4. Manfaat Penelitian .....	7
4.1 Manfaat Teoritis .....	7
4.2 Manfaat Praktis .....	7
5. Tinjauan Pustaka .....	8
5.1. Akibat Hukum .....	8
5.2. Surat Kuasa .....	10
5.3. Notaris .....	17
6. Originalitas Penelitian .....	19
7. Metode Penelitian .....	20
7.1. Tipe Penelitian .....	20
7.2 Pendekatan Masalah .....	21
7.2.1. Pendekatan Perundang-undangan .....	21
7.2.2. Pendekatan Konseptual .....	21

7.2.3. Pendekatan Kasus .....	22
7.3. Sumber Bahan Hukum .....	23
7.3.1 Bahan hukum primer .....	23
7.3.2 Bahan hukum sekunder .....	23
7.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	24
7.5. Analisa Bahan Hukum .....	24
8. Sistematika Penulisan .....	24
<b>BAB II. KEABSAHAN SURAT KUASA MENJUAL YANG TIDAK DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 772/K/PDT/2018</b>	
2.1 Posisi Kasus .....	26
2.2 Keabsahan Surat Kuasa Menjual dalam Kasus Putusan Nomor 772/K/PDT/2018 .....	27
<b>BAB III. AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MENJUAL YANG TIDAK DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS DALAM KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 772/K/PDT/2018</b>	52
<b>BAB IV. PENUTUP</b>	
4.1 Kesimpulan .....	58
4.2 Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	