

SURAT KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Oleh :

Gedion Ardana Reswari, S.H., M.H.

Abstract

Binding sale and purchase agreement is a treaty right to sui generis obligatoir that because his character is authentic written agreement made before a notary public , in the areas of property, specifically land rights object . Ownership is not switched to the seller and a preliminary agreement (accesoir). Absolute power of attorney is essentially an authorization can not be withdrawn and the power management of the transition is simply the act of land rights . Special letter there are 2 kinds of power of attorney that is absolutely independent and absolute power of attorney into a single unit substantially in agreement .The absolute power of attorney into a single unit in the principal agreement is not contrary to the instructions of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982 on the prohibition of the use of the absolute power of attorney as the transfer of land rights , otherwise if the absolute power of attorney is a stand-alone contrary to instructions of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982.

Keywords : *Absolute power of attorney, Binding sale and purchase agreement, Land rights.*

A. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Salah satu bidang bisnis yang cukup menjanjikan saat ini adalah bisnis jual beli tanah atau *property*. Tanah atau rumah merupakan objek yang sering diperjanjikan dalam masyarakat dan telah diatur dalam lingkup hukum perjanjian. Pengertian perjanjian terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdato dan sumber perikatan ada dalam Pasal 1233 KUHPerdato. Jual beli dalam masyarakat dengan objek jual beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Hukum berfungsi sebagai sarana pembaharuan masyarakat¹ dan pengayom masyarakat, sehingga hukum perlu dibangun secara terencana agar hukum sebagai sarana pembaharuan masyarakat dapat berjalan secara serasi, seimbang selaras dan dalam gilirannya kehidupan hukum mencerminkan

keadilan, kemanfaatan sosial dan kepastian hukum.²

Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,³ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan dalam saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.⁴ Atas dasar pasal tersebut, terlihat

¹ Mochtar Kusumaatmaja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Pada Pembangunan Nasional*, (Bandung: Binacipta, 1976), hal. 11

² Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Pada Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1994), hal. 4.

³ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988), hal 29

⁴ R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan*

bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁵

Peraturan tentang hak atas tanah tersebut diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain. Berkaitan dengan jual beli tanah, diperlukan adanya suatu pengikat/perjanjian jual beli antar para pihak berupa akta. dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah para pihak harus saling bertemu agar jelas hal-hal yang diperjanjikan. Agar akta jual beli tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat para pihak perlu membuat suatu akta jual beli otentik yang dibuat dihadapan dan/atau oleh pejabat notaris.

Dalam praktek pembuatan akta jual beli sering terjadi pihak penjual diwakili oleh pihak lain dengan menggunakan surat kuasa menjual atau surat kuasa mutlak. dalam prinsipnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri dalam saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya pelaksanaan

penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya. dalam praktek alasan pemberian kuasa berkembang sesuai dengan kebutuhan praktek, semisal terjadi jual beli tanah yang didasari oleh perjanjian hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik sebagai jaminan, dengan menggunakan surat kuasa mutlak debitur dapat menjual jaminan apabila kreditur tidak dapat melunasi hutangnya.

Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah ini ialah perbuatan memindahkan/mengalihkan hak atas tanah secara terselubung, yakni suatu transaksi yang dalam hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1962 jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 39 huruf D, yaitu dengan membuat akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi dilakukan dengan memberikan kuasa mutlak kepada pembeli, yang berdasarkan kuasa tersebut dapat melakukan segala tindakan dan perbuatan hukum mengenai tanah yang bersangkutan, semuanya sebagaimana yang dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa sendiri selaku pemilik.

Undang-Undang Perkawinan, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 366

⁵ R. Subekti, *Ibid*, hal. 30

Rumusan Permasalahan

Dari uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang dijadikan sebagai dasar dan titik tolak dari penelitian yang akan dilakukan, antara lain sebagai berikut :

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan Perjanjian Obligatoir yang Sui Generis?
2. Apakah yang menjadi ciri-ciri surat kuasa sehingga dapat dikategorikan sebagai surat kuasa mutlak?
3. Apakah surat kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat digunakan sebagai dasar peralihan kepemilikan hak atas tanah?

B. PEMBAHASAN

1. Sifat Obligatoir Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Pada dasarnya janji menimbulkan perikatan.⁶ Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan, seklaipun Buku III BW mengatur tentang "Perikatan", tetapi tidak satu pasalpun yang menguraikan apa yang dinamakan perikatan. Dalam perkembangannya pengertian perikatan tersebut, telah mengalami perubahan. Menurut Pitlo, perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar mana pihak yang satu berhak (kreditor)

⁶ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, Hal.7

dan pihak lain berkewajiban (debitur) atas suatu prestasi. Dari pendapat para ahli tersebut dapat dipahami bahwa suatu perjanjian dapat menimbulkan satu atau beberapa perikatan, tergantung daripada jenis perjanjian yang diadakan oleh pihak tersebut.⁷

Pada dasarnya dalam ranah hukum harta kekayaan perikatan melahirkan hak dan kewajiban, berarti perjanjian tersebut akan melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Maksudnya pembuat perjanjian atau pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak pembuat perjanjian atau yang telah mengikatkan diri tersebut. Sifat sukarela perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.⁸

Pada prinsipnya perjanjian pengikatan jual beli adalah merupakan perjanjian obligatoir, kecuali undang-undang menentukan lain. Perjanjian bersifat

⁷ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012, Hal 107

⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Persada, Jakarta, 2003, Hal 2

obligatoir berarti, bahwa perjanjian pengikatan jual beli itu pada dasarnya baru melahirkan perikatan awal, dalam arti, bahwa hak atas obyek perjanjian belum beralih; untuk peralihan tersebut masih diperlukan adanya *levering* (penyerahan) dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut. Dengan demikian pada prinsipnya orang bisa membedakan antara saat lahirnya perjanjian obligatorinya dengan saat penyerahan prestasi atau haknya, sekalipun pada jual beli tunai yang langsung diikuti dengan penyerahan bendanya. Perjanjian jual beli saja tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik atas barang dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*).

Menurut Pasal 1457 BW menerangkan bahwa suatu perjanjian timbal balik dalam mana satu pihak (penjual) berjanji untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹ Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah antara pihak penjual dan pihak pembeli baru ada ketika keduanya saling mengikatkan diri untuk, yang satu menyerahkan suatu benda dan yang lain membayar, jadi juga menyerahkan sejumlah uang. Mereka baru saling berjanji, tetapi perjanjian jual beli

sendiri sudah lahir dengan adanya sepakat seperti itu. bahkan pembuat undang-undang merasa perlu untuk menegaskannya dalam Pasal 1458 KUH Perdata dengan mengatakan “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas”. Menurut pemahaman penulis harga objek tersebut sudah harus dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, keduanya telah saling sepakat untuk saling mengikatkan diri yang satu terhadap yang lain untuk memberikan suatu prestasi tertentu maka antara mereka ada perikatan, dimana pada pihak yang satu ada hak dan pihak yang lain ada kewajiban, karena hak dan kewajiban itu memiliki nilai ekonomis dan karenanya terletak dalam lapangan hukum kekayaan maka disini kita melihat ada perikatan sebagai yang dimaksud oleh buku III KUH Perdata¹⁰

Perikatan tersebut merupakan isi daripada perjanjian dari sekelompok/perkumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan. Ibaratnya kalau masing-masing perikatan adalah onderdilnya, maka keseluruhan perikatan merupakan mobilnya dan keseluruhan perikatan yang mempunyai kaitan satu sama lain itu yang dinamakan perjanjian. Perikatan tersebut yang

⁹ Lihat pasal 1457 KUH Perdata

¹⁰J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993, Hal.39

memberikan ciri-ciri yang membedakan perjanjian tersebut dari perjanjian lain.¹¹

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan Perjanjian obligatoir dimana perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak dan berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melanjutkan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya, Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji para pihak yang mengandung ketentuan serta syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya.

Menurut R. Subekti, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.¹² Menurut Herlien Budiono, menyatakan perjanjian

pengikatan jual beli adalah Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹³

Menurut penulis perjanjian pengikatan jual beli memiliki unsur pokok yaitu barang dan harga sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata “sepakat” mengenai barang dari harga, maka lahirlah jual beli yang sah dan mengikat. Perjanjian jual beli, dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli, apabila mereka menyetujui dan sepakat tentang “keadaan benda dan barang tersebut”, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1758 BW). Maka unsur-unsur perjanjian pengikatan jual beli mempunyai sifat obligatoir (*prestasi*), tidak juga mempunyai “*zaakelijke weking*” artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barangnya”.¹⁴

Perjanjian jual beli yang dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUHPdata, syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat obyektif.

¹¹ J.Satrio, *Hukum Pejanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, Hal.4

¹² R. Subekti, *Opcit.*, hal.75

¹³ Herlien Budiono, artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

¹⁴ Djoko prakoso dan Bambang Riyani Lany, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu Di Indonesia*, Jakarta, 1987, Hal 3

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Subekti sebagai berikut: “dua syarat yang pertama, dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjian sendiri obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu”.¹⁵

Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan dalam Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah dalam tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh para pihak yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh pelanggan merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.¹⁶

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris

yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) boleh saja untuk diterapkan dan dipakai. Terkait itu Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit.¹⁷

Berdasarkan Pasal 1458 KUHPerdara, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang atau para pihak telah mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Tidak atau belum diserahkannya barang yang diperjualbelikan dalam permasalahan ini berupa tanah/hak milik atas tanah tersebut, berakibat pula dalam tidak beralihnya hak milik atas tanah tersebut bersamaan dengan tercapainya kesepakatan jual beli. hal ini didasari oleh Pasal 1459 KUHPerdara yang berbunyi: “Hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara”.

Menurut KUH Perdata perjanjian jual beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada

¹⁵ Subekti, *Op. cit.*, hal.17.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004, hal 48-49

¹⁷ *Ibid*, hal. 49

pembeli. Untuk beralihnya hak milik atas benda yang diperjualbelikan masih diperlukan lembaga lain yakni penyerahan (*levering*). Perjanjian jual belinya sendiri dinamakan perjanjian obligatoir, karena membebankan (*oblige*) kepada para pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*). Penyerahannya sendiri adalah merupakan perjanjian jual belinya disebutkan juga perjanjian jual beli sementara (*voorlopig koopcontract*). Untuk perjanjian jual beli benda-benda bergerak maka perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaan jatuh bersamaan.¹⁸

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli selalu menggunakan akta Otentik. Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi : “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Menurut pendapat yang umum yang dianut, pada setiap akta otentik, dengan demikian juga pada akta Notaris, dibedakan tiga kekuatan pembuktian, yakni Kekuatan Pembuktian Lahiria (*Uitwendige Bewijskracht*). Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*) dan Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele*

Bewijskracht). Nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) yang melekat pada Akta Otentik telah diatur dalam pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) jo pasal 285 RBG adalah : sempurna (*volledig bewijskracht*), dan mengikat (*bindende bewijskracht*) ; sehingga Akta Otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dengan kata lain Akta Otentik yang berdiri sendiri menurut hukum telah memenuhi ketentuan batas minimal pembuktian.

Maksud akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna adalah apabila bukti ini diajukan dalam suatu persidangan, maka hakim tidak akan menyangkal kebenarannya, dan hakim tidak akan meminta bukti pendukung lainnya. Hal ini dikarenakan suatu akta otentik dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum yang berwenang untuk membuat akta itu, di mana dalam hal ini pegawai atau pejabat umum tersebut telah diberi kepercayaan oleh negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif dari negara.¹⁹ Sehingga apa yang dibuat oleh para pejabat atau pegawai umum tersebut tidak perlu disangkal lagi kebenarannya, karena mereka orang-orang yang telah diberi kepercayaan oleh Negara.

¹⁸ M.Chidir Ali dan M.Acma Samsudin, *Pengertian-Pengertian Elemnter Hukum Perjanjian Perdata*, Mandar maju,1993, Bandung Hal131

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta: Liberty, 1993, hlm. 119.

2. Ciri-Ciri Surat Kuasa Yang Dapat Dikategorikan Surat Kuasa Mutlak

Surat kuasa secara etimologis adalah kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu atau suatu kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan atau memerintah, mewakili atau mengurus sesuatu yang diperintahkan oleh pemberi kuasa.²⁰ Berdasarkan definisi tersebut dapat diketahui bahwa kuasa itu adalah sebagai wakil dari pemberi kuasa untuk berbuat sesuatu pekerjaan yang ditugaskan kepadanya, karena pemberi kuasa tidak seluruhnya bisa menjalankan tugasnya, berarti harus ada pihak lain yang dikuasakan. Si kuasa itu harus benar-benar dan sanggup untuk menjalankan kewajibannya sebagai kuasa dan tidak boleh mengabaikannya.²¹

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan kepemilikan. Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak berwenang/berhak

untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.²²

Adapun jenis surat kuasa lainnya yakni Surat kuasa khusus yang mengandung pengertian pemberian kuasa yang dilakukan hanya untuk satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa. Jadi, karena ada tindakan-tindakan yang dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus. Dalam surat kuasa ini, pemberian kuasa dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan atau lebih. Bentuk inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak *principal*.

Pemberian kuasa seperti yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara, yaitu "Pemberian kuasa adalah persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa". Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat

²⁰ WJS Poerwardarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta, Balai Pustaka, 1976), hal. 528

²¹ *Ibid*

²² Gemi Sugiyarti, *Pelaksanaan Kuasa Menjual Pada Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan (Tesis)*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008), hal. 38

dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.²³

Pasal 1792 KUHPerdota tersebut menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dari mewakilkan atau perwakilan (*Veregenwoordiging*). Pemberian kuasa sebagai wakil, yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*.²⁴ dalam dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa khusus tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausul dalam suatu akta notariil yang tertulis dan dibuat dihadapan Notaris. Berdasarkan kekuasaan dari pemberi kuasa tersebut, maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa, penerima kuasa juga dapat bertindak atas dasar *volmacht* ²⁵dari pihak pemberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan dengan obyek dalam perjanjian. Kuasa mutlak ini tidak berakhir meskipun pihak pemberi kuasa telah meninggal duniasekalipun, hal ini

merupakan penyimpangan dari pasal 1813 KUHPerdota mengenai berakhirnya pemberian kuasa.

Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali menurut Pendapat dari Herlien Boedino juga menyatakan bahwa : adanya janji tidak dapat ditarik kembali dalam suatu surat kuasa tidak serta merta menjadikan kuasa tersebut digolongkan dalam kuasa mutlak, sepanjang di dalamnya tidak mengandung unsur butir b diktum kedua Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut. Apalagi apabila pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut diberikan tidak dalam rangka suatu perjanjian yang obyeknya tanah.²⁶

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 dalam Pasal 3, di mana dalam Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 menetapkan : “Jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut, sehingga jual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya

²³ Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hal 3

²⁴ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung, Bandana Alumni, 1999) ,Hal 264

²⁵ *Volmacht* yang artinya Sepanjang kewenangan atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa apabila penerima kuasa bertindak melampaui batas mandat, maka tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan yang sesuai dengan mandat yang diberikan.

²⁶ Herlien Budiono, , *Op.cit.*, hal 60

dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli”.²⁷

Apabila pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula dalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini, yaitu perjanjian pengikatan jual beli, yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari dalam sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut, artinya apabila perjanjian pokok tersebut tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum. Sebaliknya, apabila perjanjian pokok tersebut sah maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.²⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa si penerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan /menyimpang dengan undang-undang yang ada terutama pasal 1813 KUH Perdata yang berisi tentang berakhirnya pemberian kuasa. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814

KUHPerdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian klausul kuasa yang tidak dapat dicabut kembali merupakan penyimpangan dari undang-undang.²⁹

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut diatas, jelas hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Dengan pencantuman klausula yang mengabaikan kedua pasal itu, maka pemberi kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Dasar pemikiran yang mendukung pengabaian Pasal 1813 jo Pasal 1814 a quo adalah karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai hukum pelengkap atau *aanvullen recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pact sunt servanda*, asas konsensualisme, dan asas kebebasan berkontrak. tentunya para pihak dapat memperjanjikan selama tidak melanggar norma-norma hukum.

Namun hal tersebut tidak dapat dipisahkan dari Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang

²⁷ *Ibid*, hal 104-105

²⁸ Prayoto, Op. Cit, hal. 52

²⁹ Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandana, Alumni:1999), Hal. 266

memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Selain itu, perlu diperhatikan pula bahwa larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya (berdiri sendiri).

Unsur tidak dapat dicabut kembali tersebut merupakan salah satu ciri-ciri dari surat kuasa mutlak yang mengakibatkan penyerahan penguasaan atas tanah dan bangunan tersebut atas dasar perjanjian utang piutang tidak diperkenankan (dalam kasus di atas) berada ditangan penerima kuasa selamanya karena pemberi kuasa tidak dapat mencabut kembali kuasanya tersebut. Penerima kuasa seolah-olah dengan adanya kuasa tersebut dapat melakukan segala perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa, termasuk menjual dan/atau melakukan balik nama atas sertifikat tanah.

3. Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula

dan menjadi hak pihak lain.³⁰ Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).³¹

Surat kuasa mutlak mengandung makna “kuasa yang tidak dapat dicabut yang pada prinsipnya bertentangan dengan sifat-sifat pemberian kuasa yang dikenal menurut Undang-Undang. Lain halnya apabila untuk melaksanakan syarat-syarat suatu perjanjian dibutuhkan surat kuasa khusus yang guna menjamin proses pelaksanaan syarat-syarat tersebut. Dalam hal itu kuasa yang bersangkutan merupakan bagian dari perjanjian pokoknya, demikian menjadi salah satu syarat yang harus dilaksanakan bersama-sama dengan syarat-syarat dari perjanjian itu juga. Kuasa tersebut harus

³⁰ K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977) Hal. 15-18.

³¹ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. 2 (Bandung, Alumni, 1980), Hal. 21.

tetap berlaku selama waktu perjanjian pokok itu berlaku dan mengikat para pihak.

Guna lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu tentang pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata diterangkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.³²

Menarik untuk digarisbawahi bahwa ternyata pemberian kuasa yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari adalah merupakan suatu perjanjian. Bentuk surat kuasa sendiri ada bermacam-macam, di dalam praktik kebiasaan dalam bidang bisnis salah satu di antaranya yang kita kenal yaitu surat kuasa mutlak (*irrevocable power of attorney*). Surat kuasa tersebut disebut “mutlak” karena sifatnya yang tidak dapat ditarik kembali oleh orang yang memberikan kuasa.

Larangan kuasa mutlak yang tercantum didalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang

Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dimana dinyatakan bahwa kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali dan yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa tersebut.

Apabila dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan ditilik dari rasa keadilan dan asas keseimbangan dalam berkontrak serta kebutuhan masyarakat dalam praktek, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan asalkan merupakan suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ini karena pihak pembeli telah membayar lunas semua pembayaran namun belum mendapatkan bukti pemilikan hak (sertipikat) yang dapat dibalik nama ke atas namanya.

Sehubungan dengan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tersebut, maka didalam praktek Notaris dalam membuat suatu akta perjanjian pengikatan jual beli yang tertulis (otentik) dan merupakan perjanjian pendahuluan yang

³² Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007), hal 3

tidak terpisah dari perjanjian pokoknya yakni perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT disebabkan belum terpenuhinya syarat administrasi untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausul kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh calon penjual kepada calon pembeli untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan semua keterangan yang dikemukakan di atas terlihat dan dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali (mutlak) dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk kepada kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan, sepanjang sifat dari perjanjian pokok memerlukan adanya surat kuasa mutlak maka surat kuasa mutlak tersebut seharusnya tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali.

Peraturan perundang-undangan, adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang mengikat secara umum. Hierarki maksudnya peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih

tinggi (*Asas lex superior derogat legi inferiori*). Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan diatur dalam Pasal 7 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Apabila dihubungkan dengan berbagai Instruksi Dalam Negeri yang dikeluarkan oleh Menteri Dalam Negeri yang pada saat itu membawahi badan Agraria (yang sekarang berganti nama Badan Pertanahan Nasional disingkat BPN), maka sebenarnya Instruksi Dalam Negeri secara materi yang diatur dapat dikategorikan bersifat *general and abstract* dan berlaku terus-menerus (*dauerhaftig*),³³ maksud dari *general and abstract* adalah peraturan tersebut tidak ditujukan kepada individu tertentu, untuk itu berdasarkan ciri-ciri sebagaimana telah diurai diatas, maka Instruksi Dalam Negeri termasuk dalam kategori Peraturan (*regeling*).

Kedudukan Instruksi Dalam Negeri dalam Hierarki Peraturan Perundang-undangan Apabila mengacu kepada bunyi pasal diatas, maka produk Instruksi Dalam Negeri tetap tidak termasuk dalam kategori dalam Peraturan Perundang-Undangan. Hal itu dikarenakan penamaan dari Instruksi Dalam Negeri bukan termasuk dalam kategori keputusan (*beschikking*). Produk

³³ Philipus M. Hadjon (et.al), *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Anggota IKAPI, Yogyakarta, 2005. Hal. 121

Keputusan seperti yang telah dikemukakan sebelumnya adalah produk (*beschikking*), meskipun dalam kenyataannya Instruksi Dalam Negeri bersifat mengatur.

Kuasa mutlak yang merupakan bagian dari perjanjian pokok, seperti perjanjian pengikatan jual beli, dimana kuasa mutlak tersebut tidak dapat dibatalkan atau berakhir sebelum perjanjian pokoknya dibatalkan atau telah terpenuhi seluruh syarat-syarat yang ditetapkan didalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut. Selain itu kuasa mutlak yang merupakan bagian bagian dari perjanjian pengikatan jual beli tanah di dalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri. Tetapi bukan merupakan perjanjian *accessoir* (yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok), sebab perjanjian kredit yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum tentang hutang piutang yang dijamin pelunasannya oleh debitur (hukum jaminan)

Suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah yang terdapat klausul Pemberian kuasa mutlak adalah sah apabila janji pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan secara tegas, kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian (*integrerend*

deel) yang mempunyai alas hukum yang sah dan alas hak yang tegas .

C. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan analisis dalam pembahasan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa :

1. Perjanjian Pengikatan jual Beli Hak Atas Tanah termasuk dalam perjanjian obligatoir dimana masing-masing pihak melaksanakan hak dan kewajiban (prestasi) meskipun belum semuanya terlaksana Hal ini karena dalam perjanjian pengikatan jual beli belum terjadi jual beli yang sebenarnya atau belum adanya penyerahan barang sebagai tanda beralihnya kepemilikan hak atas barang.
2. Surat kuasa mutlak merupakan surat kuasa khusus yang menggunakan klausul “ yang tidak dapat dicabut kembali” tidak hanya semata mata untuk pemberi kuasa tetapi juga kepentingan penerima kuasa.
3. Penggunaan surat kuasa mutlak tidak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah apabila Surat kuasa mutlak seyogyanya dibuat menjadi satu kesatuan dengan perjanjian pokok yakni perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Saran-Saran

Saran ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), tentang larangan penggunaan surat kuasa mutlak guna peralihan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Instruksi mendagri Nomor 14 tahun 1982, dan sehingga tidak menimbulkan berbagai penafsiran yang berbeda, maka seyogyanya BPN mencabut atau merubah intruksi mendagri tersebut, dengan tujuan kepastian hukum.

Kepada Notaris/PPAT disarankan sebaiknya:

- a) terlebih dahulu memeriksa kebenaran alat bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum membuat akta perjanjian pengikatan jual beli;
- b) terpenuhi persyaratan dalam melakukan perjanjian pengikatan jula beli, antara lain telah dibayarnya pajak jual beli dan Pajak bumi dan bangunan (PBB);
- c) surat kuasa mutlak tidak terkandung makna jaminan atas tanah
- d) surat kuasa mutlak seyogyanya dibuat manakala telah terjadi pelunasan harga atas tanah obyek jual beli tanah.

Djaja S Meliala, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Bandung : Penerbit Nuansa Aulia, 2007).

Djoko prakoso dan Bambang Riyani Lany, *dasar Hukum persetujuan tertentu di Indonesia*, Jakarta, 1987,

Gemi Sugiyarti, *Pelaksanaan Kuasa Menjual Pada Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan (Tesis)*, (Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,2008),

Herlien Budiono, artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004,

Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2012,

J.Satrio, *Hukum Pejanjian*,Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992,

J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya* ,Alumni, Bandung,1993,

J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* ,Citra Aditya Bakti, Bandung,2001,

K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta, Ghalia Indonesia, 1977)

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* ,Rajawali Persada, Jakarta, 2003,

Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Pada Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1994),

M.Chidir Ali dan M.Acmad Samsudin, *Pengertian-Pengertian Elemneter Hukum*

Perjanjian Perdata, Mandar maju,1993,
Bandung

Mochtar Kusumaatmaja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum Pada Pembangunan Nasional*, (Bandung: Binacipta, 1976),

Philipus M. Hadjon (et.al), *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Anggota IKAPI ,Yogyakarta, 2005.

R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1988),

R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001),

Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. 2 (Bandung, Alumni, 1980),

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung,Bandana Alumni, 1999) ,

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*,(Bandana, Alumni:1999),

Sudikno Mertokusumo, artikel “*Arti Penemuan Hukum*”, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004,

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Keempat, Yogyakarta: Liberty, 1993,

WJS Poerwardarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*,(Jakarta, Balai Pustaka, 1976),

BIODATA SINGKAT PENULIS

Gedion Ardana Reswari, S.H., M.H., menyelesaikan pendidikan Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember pada Desember 2013. NIM.110720101007.