

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
SURAT KUASA MENJUAL
(Studi Kasus: Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat-Syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum*



Oleh

MAL DICKY RAMADHAN

NIM. 1935036

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN

FAKULTAS HUKUM

2025

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN
SURAT KUASA MENJUAL
(Studi Kasus: Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Penyusun:



MAL DICKY RAMADHAN
NIM. 1935036

PEMBIMBING I



Rizki Anla Pater, SH., M. Kn
NIDN. 1023039201

PEMBIMBING II



Fitri Elfiani, SH., MH
NIDN. 1011039401

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS PASIR PENGARAIAN
FAKULTAS HUKUM**

2025

ii

LEMBAR PENGESAHAN UJIAN

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada hari Kamis, tanggal 31 Juli 2025.

Tim Penguji:

Ketua : Rizki Anla Pater, SH., M. Kn

Sekretaris : Fitri Elfiani, SH., MH

Anggota 1 : Dani Kurniawansyah, SH., M. Kn

Anggota 2 : Siska Amelya, SH.,MH

Anggota 3 : Romadhan, SH.,MH



Handwritten signatures of the examiners corresponding to the list on the left. The signatures are in blue ink and are placed over dotted lines.

Mengetahui/ Dekan
Fakultas Hukum
Universitas Pasis Pengaraian



Handwritten signature of the Dean in blue ink.

Rise Karmilia, SH., MH., Ph. D
NIDN. 1004068502

PERNYATAAN ORISINALITAS

Nama : Mal Dicky Ramadhan

NIM : 1935036

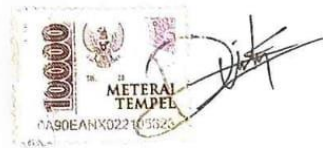
Bidang Minat : Hukum Perdata

Judul : TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN SURAT KUASA MENJUAL (STUDI
KASUS: KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROKAN
HULU)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penelitian yang ditulis ini tidak mempunyai persamaan dengan penelitian lain. Demikian pernyataan ini dibuat tanpa ada paksaan dari pihak manapun, apabila pernyataan ini tidak benar, maka akan diberikan sanksi oleh pimpinan Fakultas.

Pasir pengaraian, 31 Juli 2025

Yang membuat pernyataan,



Mal Dicky Ramadhan
NIM. 1935036

ABSTRAK

Penelitian ini diangkat berdasarkan tianjaun mengingat peralihan hak atas tanah merupakan aspek penting dalam hukum pertanahan di Indonesia, yang harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Salah satu bentuk peralihan hak yang sering terjadi di masyarakat adalah melalui surat kuasa menjual. Meskipun surat kuasa menjual bukan merupakan alat bukti peralihan hak yang sah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), praktik ini masih banyak digunakan dalam transaksi jual beli tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji aspek yuridis dari peralihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa menjual, serta menelaah implementasinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dan empiris, dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan serta studi kasus terhadap praktik di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan surat kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah berpotensi menimbulkan sengketa hukum, terutama terkait keabsahan transaksi dan perlindungan hak pihak ketiga. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rokan Hulu, ditemukan bahwa masih terdapat permohonan pendaftaran peralihan hak yang didasarkan pada surat kuasa menjual, meskipun tidak sesuai dengan ketentuan formal. Penelitian ini merekomendasikan perlunya penegasan regulasi dan peningkatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai prosedur peralihan hak yang sah, serta pengawasan yang lebih ketat oleh pejabat pertanahan dalam proses pendaftaran. Dengan demikian, diharapkan tercipta kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah yang lebih baik.

Kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah, Aspek Yuridis, Surat Kuasa Menjual

ABSTRACT

This research is based on the legal review of land rights transfer, which is a crucial aspect of land law in Indonesia. Such transfers must be conducted in accordance with prevailing legal provisions to ensure legal certainty and protection for all parties involved. One common method of transferring land rights in society is through a power of attorney to sell. Although a power of attorney to sell is not recognized as a valid instrument of land rights transfer under the Basic Agrarian Law (UUPA), it remains widely used in land sale transactions. This study aims to examine the legal aspects of land rights transfer based on a power of attorney to sell and to analyze its implementation at the Land Office of Rokan Hulu Regency. The research employs a normative and empirical juridical approach, analyzing relevant legislation and conducting a case study of practices in the field. The findings reveal that the use of a power of attorney to sell in land rights transfer poses potential legal disputes, particularly concerning the validity of transactions and the protection of third-party rights. At the Land Office of Rokan Hulu Regency, applications for land rights transfer based on a power of attorney to sell are still being submitted, despite not meeting formal legal requirements. This study recommends clearer regulatory enforcement and increased public awareness regarding lawful procedures for land rights transfer, as well as stricter oversight by land officials during the registration process. These measures are expected to enhance legal certainty and protection of land ownership rights.

Keywords: Land Rights Transfer, Legal Aspects, Power of Attorney to Sell

KATA PENGANTAR

Puji beserta syukur kepada Tuhan yang Maha Esa, karena atas rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan proposal penelitian ini dengan waktu yang telah ditentukan. Ada pun judul proposal penelitian ini yaitu “Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa atas Kepemilikan Sertipikat Hak Milik yang terbit di dua Desa (Studi Kasus: Desa Batang Kumu dan Pagar Mayang)”. Penulis merasa bahagia berkat tercapainya penyelesaian tugas ini, namun dalam prosesnya penulis tidak sendiri, melainkan penulis juga didukung dan dimotivasi oleh berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Hardianto, M. Pd. selaku Rektor Universitas Pasir Pengaraian yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Pasir Pengaraian.
2. Bapak Zulkifli, SH, MH, C.L.A selaku Wakil Rektor I Universitas Pasir Pengaraian.
3. Ibu Rise Karmilia, SH., M. Hum., Ph. D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian sekaligus sebagai Pembimbing II.
4. Bapak Almadison, SH., MH., CPLC., CPCLE selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Pasir Pengaraian.
5. Bapak Rizki Anla Pater, SH., M. Kn selaku pembimbing pertama yang selalu membina dan mengarahkan dalam pengerjaan proposal penelitian ini.
6. Ibu Fitri Elfiani, SH., MH selaku pembimbing kedua yang juga selalu membina dan mengarahkan dalam pengerjaan proposal penelitian ini.
7. Untuk keluarga tercinta yang selalu mendoakan serta memberi semangat dalam proses ini. Serta tidak lupa juga untuk seluruh rekan-rekan mahasiswa yang memberi dukungan dalam penulisan proposal penelitian ini.

Pasir Pengaraian, Juli 2025

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	1
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1.4 Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Surat Kuasa	10
2.1.1 Pengertian	10
2.1.2 Jenis Surat Kuasa	11
2.2 Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah.....	13
2.3 Jual Beli.....	19
2.4 Bentuk Kuasa Yang Timbul Dalam Jual Beli Tanah	21
2.5 Teori Hak Atas Tanah.....	24
2.6 Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum.....	25
2.7 Surat Kuasa Menjual.....	28
2.8 Jenis-Jenis Surat Kuasa Menjual	29
2.9 Fungsi dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa	30
2.10 Aspek Hukum yang Mengatur Surat Kuasa Menjual	31
2.11 Tinjauan Umum Pengertian dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	33
2.12 Kerangka Pemikiran.....	45
BAB III METODE PENELITIAN	46
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian	46
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	46
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	46
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.5 Teknik Analisis Data.....	47

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	48
4.1 Gambaran Umum	48
4.2 Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Rokan Hulu	48
4.3 Praktik Penggunaan Surat Kuasa Menjual.....	49
4.4 Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual.....	50
4.5 Studi Kasus	85
4.6 Evaluasi dan Pembahasan	86
4.7 Rekomendasi Praktis.....	87
BAB V PENUTUP	89
5.1 Kesimpulan	89
5.2 Saran	89
DAFTAR PUSTAKA.....	91
A. Buku-buku.....	91
B. Jurnal	94