

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERDASARKAN ATAS
KUASA MUTLAK DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh :

RYAN

217191004

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2022

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL
BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) YANG BERDASARKAN ATAS
KUASA MUTLAK DITINJAU DARI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

Nama : Ryan

N.I.M : 217191004

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama: Ryan
NIM: 217191004

JUDUL TESIS:

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) YANG BERDASARKAN ATAS KUASA MUTLAK
DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 04 Januari 2021

Pembimbing Tesis,



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS
TELAH DIUJI**

Nama : **Ryan**

Nim : **217191004**

Judul:

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERDASARKAN ATAS
KUASA MUTLAK DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan **LULUS** dalam sidang ujian tanggal 17 Januari 2022, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua Penguji : Prof. Dr. Mella Ismelina F. R, S.H., M.Hum.
2. Anggota Penguji:
 - a. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
 - b. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

Jakarta, 26 Januari 2021
Pembimbing,



Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul: **AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERDASARKAN ATAS KUASA MUTLAK DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH.**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh dan mencapai gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Jakarta. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Dr. Gunardi Lie, S.H., M.H., selaku Ketua Yayasan Universitas Tarumanagara;
2. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, dan juga selaku Dosen Pembimbing yang bersedia memberikan arahan dan bimbingan setiap waktu dengan penuh semangat kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

4. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku penguji Tesis ini yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis.
5. Bapak Prof. Dr. H. K. Martono, S.H., LL.M., selaku Kepala Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku ketua panelis penguji pada saat seminar proposal.
7. Bapak H. Yulizar Azhar, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kota Jakarta Selatan, yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
8. Para Dosen Staf Pengajar yang telah memberikan ilmu yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
9. Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama perkuliahan, khususnya Pak Murdi dan Kak Dela.
10. Kedua orang tua penulis yang selalu memberikan dukungan serta doanya agar penulis dapat menyelesaikan pendidikan dengan lancar, dan tepat waktu.
11. Takenia Tiffany, S.H., yang selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
12. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan UNTAR-6, Rianto, S.H., M.Kn., Nicolaas Sugiharta, S.H., M.Kn., Thelisia Kristin, S.H., M.H., Muhammad Ekky Adistra, S.H., Fildzah Putri M, S.H., serta teman-teman

lainnya yang tidak bisa disebutkan satu persatu, atas kebersamaan dan dukungan yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini

13. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Atas semua jasa baik tersebut penulis berdoa agar ilmu yang telah diberikan pada penulis, mendapat imbalan dan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis ini, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Jakarta, Januari 2022

Penulis

Ryan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Kerangka Konseptual	8
E. Landasan Teori	11
F. Metode Penelitian	17
G. Sistematika Penulisan	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Teori Perjanjian	22
B. Teori Kuasa.....	40
C. Tinjauan Umum PPAT	55
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	68
A. Latar Belakang Permasalahan	68
1. Kasus Posisi	68
2. Obyek Dalam Akta Kuasa Untuk Menjual.....	70
3. Para Pihak Yang Terkait.....	72

4. Landasan Hukum	74
5. Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak.....	90
6. Hasil Wawancara	96
7. Contoh Putusan Pengadilan Dengan Kasus Yang Sama	97
BAB IV ANALISIS DATA	131
A. Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	131
B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Yang Timbul Atas Pembuatan Perjanjian <i>Nominee</i>	141
BAB V PENUTUP	149
A. Kesimpulan	149
B. Saran	150
DAFTAR PUSTAKA	151
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- A. JUDUL TESIS : AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG BERDASARKAN ATAS KUASA MUTLAK DITINJAU DARI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
- B. NAMA MAHASISWA : RYAN
- C. NIM : 2171910004
- D. KATA KUNCI : Pemberian Kuasa, Kuasa Mutlak, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- E. HALAMAN : vii + 150 + 2022
- F. ISI ABSTRAK :

Pemberian kuasa dapat dikatakan sebagai kebiasaan yang lahir dan terbentuk didalam kehidupan bermasyarakat, yang kemudian pemberian kuasa tersebut dituangkan dalam peraturan dan disahkan oleh negara. Pemberian kuasa sendiri dapat diberikan secara umum dan khusus. Namun pada perkembangannya, terdapat kuasa lain yang dikenal sebagai kuasa mutlak. Kuasa mutlak diatur pertama kali dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Larangan penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis ingin mengkaji dan menganalisis akibat hukum pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didasarkan atas kuasa mutlak ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- G. Acuan : 55 (1979-2021)
- H. Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., MM., M.Kn.
- I. Penulis : Ryan