

**KEABSAHAN PEMBERIAN KUASA MUTLAK DALAM AKTA
PERJANJIAN JUAL BELI DAN KESESUAIAN ANTARA PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-
UNDANGAN
(STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT
NOMOR 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh:
ADI KURNIA
217191002

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2021**

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

**TANDA PENGESAHAN TESIS
UNTUK DIUJI**

Nama : **Adi Kurnia**

NIM : **217191002**

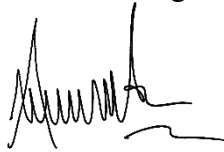
Judul:

**Keabsahan Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan
Kesesuaian Antara Pembuatan Akta Jual Beli dengan Ketentuan Peraturan
Perundang-Undangan
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST)**

Secara substansi telah dinyatakan sipa untuk diujikan

Jakarta, 24 Juni 2021

Pembimbing,



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

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

**TANDA PENGESAHAN TESIS
TELAH DIUJI**

Nama : **Adi Kurnia**

NIM : **217191002**

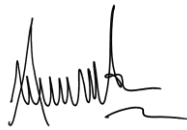
Judul:

**Keabsahan Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan
Kesesuaian Antara Pembuatan Akta Jual Beli dengan Ketentuan Peraturan
Perundang-undangan
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat
Nomor 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST)**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan **LULUS** dalam sidang ujian tanggal 19 Juli 2021, 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. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

Jakarta, 20 Juli 2021
Pembimbing,



Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yesus Kristus karena atas berkat dan rahmat-Nya, Tesis ini dapat Penulis selesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Adapun judul dari Tesis ini adalah “Keabsahan Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kesesuaian antara Pembuatan Akta Jual Beli dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST).” Tesis ini diajukan sebagai kewajiban Penulis untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Tesis ini dapat berhasil dengan baik berkat bimbingan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak yang telah berkenan untuk meluangkan waktunya. Pada kesempatan ini, izinkan Penulis untuk menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan memberikan saran yang sangat bermanfaat bagi Penulis selama proses penyusunan Tesis ini.

4. Seluruh narasumber Penulis, Martin Annas, S.H., Andalia Farida, S.H., M.H., dan Dr. Marta Sri Wahjuni, S.H., Sp.N., M.H. yang berkenan meluangkan waktunya untuk berbagi ilmu dan pengalaman dengan Penulis mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penulisan Tesis ini.
5. I Made Budi Arsika, S.H., LLM. dan Ni Gusti Ayu Dyah Satyawati, S.H., M.Kn., LLM., yang telah membantu pengumpulan dan penerbitan Jurnal Penulis sebagai salah satu kewajiban lain untuk memperoleh gelar Sarjana Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
6. Dr. Beny Djaja, S.H., M.M., M.Hum., M.Kn. dan Dr. Marta Sri Wahjuni, S.H., Sp.N., M.H., dosen terbaik dan merupakan figur dosen yang patut dicontoh dan dijadikan panutan, serta seluruh Bapak/Ibu Dosen lain di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah sangat berjasa dalam memberikan ilmu pengetahuan selama Penulis duduk di bangku perkuliahan.
7. Seluruh staf administrasi dan pegawai di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
8. Papa, Mama, Adik, keluarga besar Penulis yang selalu memberikan doa, cinta kasih yang tulus, dukungan moral, serta materiil kepada Penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara hingga proses penyusunan Tesis ini.
9. Rekan-rekan kerja Penulis terdahulu di Karya Teknik Group, Bu Heny, Ci Cindy Pandjaitan, Ci Hanny, Ci Lidwina, Ci Lusy, Ci Vivin, Ci Vonny, Ci Winda, Kak Jessica Afsarina, Kak Juliana, Kak Novi, Kak Uti, Ko Candra, Ko Garry, Ko Hansen, Kurnia, Sheina, dan seluruh rekan-rekan kerja lain

yang telah bekerja sama dengan baik dengan Penulis dan selalu memberikan motivasi dalam bekerja untuk bisa menjadi lebih baik.

10. Rekan-rekan kerja Penulis di First Resources Group, Pak Ian, Pak Rendy, Pak Robin, Pak Farid, Kak Nia, dan Jesis, yang telah memberikan dukungan kepada Penulis selama proses penyusunan Tesis ini berlangsung.
11. Jessica Hambali, teman seperjuangan Penulis dalam menempuh pendidikan ini sekaligus teman berbagi Penulis dalam segala suka dan duka selama proses penyusunan Tesis ini berlangsung.
12. Teman-teman Badminton Talk Community (BTC), Adi F. N., Adidya, Ajo, Aris, Bernadetha, Erwin, Faiz, Fenny, Gaga, Igwan, Ilham, Imam, Irval, Jimmy, Joaar, Jojo, Julio, Juna, Kurnadi, Latif, Luthfi, Nova, Nurul, Rizal, Robi, Ula, Virgiawan, Wino, yang menjadi penghibur di kala Penulis merasa jenuh dan suntuk selama proses penyusunan Tesis ini berlangsung.
13. Teman-teman Circle Badminton, Ci Audi, Ci Vina, Gilang, Handroko, Irene, Ronni, Tieky, Yadmas, yang juga sering kali menjadi teman kuliner dan teman *weekend getaway* Penulis.
14. Seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, yang selalu memberi doa, dukungan, bantuan atau pun semangat yang tiada henti-hentinya kepada Penulis selama proses penyusunan Tesis ini berlangsung.

Menyadari keterbatasan dan ketidaksempurnaan Tesis ini, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun agar dapat memberikan manfaat bagi seluruh pembaca dan bermanfaat pula bagi kepentingan kemajuan ilmu hukum di negara ini.

Jakarta, 23 Juni 2021

Penulis

DAFTAR ISI

Lembar Tanda Pengesahan Tesis untuk Siap Diuji

Lembar Tanda Pengesahan Tesis Telah Diuji

Kata Pengantar	i
Daftar Isi	v
Daftar Gambar	x
Daftar Lampiran	xii
Abstrak.....	xiii

Bab I Pendahuluan

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1.4. Kerangka Konseptual	10
1.5. Landasan Teori	
1.5.1. Pengertian Jual Beli.....	12
1.5.2. Pengertian Akta Jual Beli	12
1.5.3. Pengertian Kuasa (Mutlak) untuk Menjual	13
1.5.4. Notaris sebagai Pejabat Umum selaku yang Berhak untuk Membuat Akta Perjanjian Jual Beli	14
1.5.5. Akta Jual Beli Sebagai Bukti yang Sah atas Telah Terjadinya Peralihan Hak karena Jual Beli.....	15
1.5.6. Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku yang Berhak untuk Membuat Akta Jual Beli	15

1.6.	Metode Penelitian	
1.6.1.	Jenis Penelitian	16
1.6.2.	Metode Pendekatan Penelitian	17
1.6.3.	Jenis dan Sumber Data	20
1.6.4.	Teknik Pengumpulan Data	25
1.6.5.	Teknis Analisis Data.....	25
1.7.	Sistematika Penulisan.....	26

Bab II Tinjauan Pustaka

2.1.	Pengertian Jual Beli.....	28
2.2.	Perjanjian Jual Beli yang Dibuat dalam Bentuk Akta Otentik.....	33
2.3.	Notaris sebagai Pejabat Umum selaku yang Berhak untuk Membuat Akta Perjanjian Jual Beli.....	41
2.4.	Pengertian Kuasa (Mutlak) untuk Menjual	49
2.5.	Akta Jual Beli Sebagai Bukti yang Sah atas Telah Terjadinya Peralihan Hak karena Jual Beli	51
2.6.	Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku yang Berhak untuk Membuat Akta Jual Beli.....	52

Bab III Hasil Penelitian

3.1.	Gugatan Penggugat dan Duduk Perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST	62
3.2.	Jawaban Para Tergugat dalam Perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST	

3.2.1.	Jawaban Tergugat I atas Gugatan Penggugat	67
3.2.2.	Jawaban Tergugat II dan Tergugat III atas Gugatan Penggugat	77
3.2.3.	Jawaban Tergugat IV atas Gugatan Penggugat	85
3.3.	Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 341 yang dibuat di hadapan Notaris Drs. Trisasono, S.H. pada tanggal 21 Juni 1996	89
3.4.	Akta Jual Beli No. 16/2014 yang dibuat di hadapan PPAT Andalia Farida, S.H., M.H. pada tanggal 19 Juni 2014	95
3.5.	Pendapat Para Ahli	
3.5.1.	Martin Annas, S.H. (Advokat dan Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat dan Pengacara Hanan Oetario dan Rekan)	98
3.5.2.	Pejabat Pembuat Akta Tanah Andalia Farida, S.H., M.H.	100
3.5.3.	Dr. Marta Sri Wahyuni, S.H., M.H., CN. – Notaris Kota Tangerang dan Sekretaris Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia Kota Tangerang	102

Bab IV Analisis Hasil Penelitian

4.1.	Keabsahan penggunaan Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 341 yang dibuat oleh Notaris Drs. Tri Sasono, S.H.	
4.1.1.	Pemberian Kuasa Mutlak dan Keabsahan Penggunaannya dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 341 yang dibuat oleh Notaris Drs. Tri Sasono, S.H.	104
4.1.2.	Akibat Hukum Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 341 yang dibuat oleh Notaris Drs. Tri Sasono, S.H.	110

4.1.3.	Akibat Hukum Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa No. 341 yang dibuat oleh Notaris Drs. Tri Sasono, S.H. yang Ditandatangani oleh Pihak yang Tidak Berwenang.....	113
4.2.	Kesesuaian antara pembuatan Akta Jual Beli No. 16/2014 dan pendaftaran peralihan hak atas SHGB 1335 oleh PPAT Andalia Farida, S.H., M.H. dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku	
4.2.1.	Kesesuaian dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah	121
4.2.2.	Kesesuaian dengan Peraturan Pemerintah No. 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.....	126
4.2.3.	Kesesuaian dengan Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan	134
4.2.4.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Andalia Farida terhadap Akta Jual Beli No. 16/2014 yang Dibuat di Hadapannya....	137

Bab V Penutup

5.1. Kesimpulan	144
5.2. Saran.....	155

Daftar Pustaka

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 1

Komparisi Pihak Kedua Akta PJB 341:

Tuan Jim Johanes Mulia selaku Presiden Direktur yang mewakili Direksi PT.

Tunas Ramya untuk menandatangani Akta PJB 341114

2. Gambar 2

Komparisi Pihak Kedua Akta PJB 341:

Tuan Minardo selaku Komisaris yang mewakili Direksi PT. Tunas Ramya

untuk menandatangani Akta PJB 341114

3. Gambar 3

Komparisi Pihak Kedua Akta PJB 341:

Anggaran Dasar PT. Tunas Ramya masih belum mendapat pengesahan dari

Menteri Kehakiman Republik Indonesia115

4. Gambar 4

Hasil pengecekan sertifikat oleh PPAT Andalia Farida, S.H., M.H.124

5. Gambar 5

Nama Pemegang Hak SHGB 1335 adalah Tong Djoe124

(Dicoret karena telah dibaliknama ke PT. Kerjasama Terbaik Utama)

6. Gambar 6	
SHGB 1335 setelah dibaliknama ke PT. Kerjasama Terbaik Utama	124
7. Gambar 7	
Bukti pembayaran PPh Final atas transaksi SHGB 1335 pada tanggal 18 Juni	
2014.....	128
8. Gambar 8	
Bukti pembayaran BPHTB atas transaksi SHGB 1335 pada tanggal 18 Juni	
2014.....	136

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor
562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST tanggal 15 Oktober 2015.
2. Surat Pernyataan Hasil Karya Ilmiah.
3. Surat Izin Penulisan Karya Ilmiah dan Penunjukan Dosen Pembimbing.
4. Berita Acara Bimbingan Penulisan Tesis.
5. Surat Keterangan Turnitin.
6. *Curriculum Vitae*.

ABSTRAK

Judul Tesis : **Keabsahan Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kesesuaian antara Pembuatan Akta Jual Beli dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST)**

Nama Mahasiswa : **Adi Kurnia**

NIM : **217191002**

Kata Kunci : **Notaris, Perjanjian, Akta Perjanjian Jual Beli, Kuasa Mutlak, PPAT, Akta Jual Beli**

Isi Abstrak :

Penelitian ini membahas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST tanggal 21 Oktober 2015, dimana PT. Tunas Ramya yang telah menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa 341 yang dibuat di hadapan Notaris Trisasono pada tanggal 21 Juni 1996 dengan Tong Djoe, menggugat Tong Djoe karena diduga melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual kembali SHGB yang sama kepada PT. Kerjasama Terbaik Utama, melalui Akta Jual Beli 16/2014 di hadapan PPAT Andalia pada tanggal 19 Juni 2014.

Akta PJB 341 mengatur pemberian kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia 14/1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan Penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian mengenai akibat hukum dari pemberian kuasa mutlak terhadap Akta PJB 341. Selain itu, ditemukan pula bahwa Akta PJB 341 ditandatangani oleh pihak yang tidak berwenang dan penelitian ini juga akan mengetahui apakah PPAT Andalia (Tergugat IV), telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melakukan jual beli oleh para pihak yang tidak berwenang.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dan bersifat deskriptif analitis, melalui penelaahan logika secara deduktif, yaitu pengolahan bahan hukum dengan cara menjelaskan suatu hal yang bersifat umum untuk kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

Hasil dari penelitian ini akan menunjukkan: pemberian kuasa mutlak mengakibatkan Akta PJB 341 batal demi hukum; penandatanganan Akta PJB 341 oleh pihak yang tidak berwenang mengakibatkan Akta PJB 341 dapat dibatalkan; dan kesesuaian pelaksanaan jual beli AJB 16/2014 dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

ABSTRACT

Thesis Title : **Keabsahan Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Kesesuaian antara Pembuatan Akta Jual Beli dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan
(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST)**

Student Name : **Adi Kurnia**

Student ID Number : **217191002**

Keywords : ***Notary, Agreement, Deed of Sale and Purchase Agreement, Absolute Power of Attorney, Deed of Sale and Purchase***

Abstract :

This study examines the Central Jakarta Court Decision 562/PDT.G/2014/PN.JKT.PST, where PT. Tunas Ramya who had signed the Deed of Sale and Purchase Agreement and Power of Attorney 341 before Notary Trisasono with Tong Djoe, sued Tong Djoe for allegedly committing an unlawful act by selling the same land certificate (SHGB) to PT. Kerjasama Terbaik Utama, through the Deed of Sale and Purchase 16/2014 before PPAT Andalia.

Deed 341 granted an Absolute Power of Attorney which is against the Instruction of Ministry of Home Affairs of the Republic of Indonesia 14/1982 on The Restriction of Absolute Power of Attorney on Land Conveyancing and The Writer was interested to conduct a research on the legal consequences of this absolute power of attorney. This research found that the deed was signed by a company which its establishment had not yet been approved by the Minister of Justice of the Republic of Indonesia, thus signed by unauthorized party. This research will also find whether PPAT Andalia (Defendant IV), committed an unlawful act by conducting a land transaction with an unauthorized party.

This research used normative legal research method and its an analytic descriptive research, through a deductive logical study, processing legal material by explaining a general matter into a more specific conclusion.

The result of this research will show: The absolute of power of attorney caused the Deed 341 to be null and void; unauthorized party caused the Deed 341 to be voidable; and Deed 16/2014 signing in accordance with applicable laws.