

**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 Tifany, 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 ketidak sempurnaan 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

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	i
<b>DAFTAR ISI.....</b>	iv
<b>ABSTRAK .....</b>	vi
<b>DAFTAR SINGKATAN .....</b>	vii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	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
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	22
A. Teori Perjanjian .....	22
B. Teori Kuasa.....	40
C. Tinjauan Umum PPAT .....	55
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN .....</b>	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
<b>BAB IV ANALISIS DATA .....</b>	<b>131</b>
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
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>149</b>
A. Kesimpulan .....	149
B. Saran .....	150
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>151</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	

## 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