

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN KUASA JUAL
OLEH PPAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 2016 ATAS PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH. (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3017 K/PDT/2019 JO PUTUSAN MAJELIS
PEMERIKSA PUSAT NOTARIS NOMOR 08/B/MPPN/IX/2018)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Diajukan Oleh:

Nama : Mutiara Indah Parawansa

Nim : 205180159

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA 2022**

PRAPROPOSAL PENULISAN SKRIPSI

TEMA : PERALIHAN HAK ATAS TANAH

JUDUL : TINDAKAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN KUASA JUAL OLEH PPAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 ATAS PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998. (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG NOMOR 120/PDT.G/2018/PN.TNG JO PUTUSAN PENGADILAN TINGGI BANTEN NOMOR 179/PDT/2018/PT.BTN JO PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3017K/PDT/2019).

Diajukan Oleh :

Nama : Mutiara Indah Parawansa

NIM : 205180159

Program Perminatan : Hukum Perdata



FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA 2021

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Mutiara Indah Parawansa

NIM : 205180159

Program Peminatan Profesi : Hukum Perdata

Judul Skripsi

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN KUASA JUAL
OLEH PPAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 2016 ATAS PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH. (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3017 K/PDT/2019 JO PUTUSAN MAJELIS
PEMERIKSA PUSAT NOTARIS NOMOR 08/B/MPPN/IX/2018)**

Disetujui,
Pembimbing

(Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Mutiara Indah Parawansa

N.I.M : 205180159

Program Studi : Hukum Perdata

Judul Skripsi

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH MENGGUNAKAN KUASA JUAL
OLEH PPAT BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 2016 ATAS PERUBAHAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH. (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3017 K/PDT/2019 JO PUTUSAN MAJELIS
PEMERIKSA PUSAT NOTARIS NOMOR 08/B/MPPN/IX/2018)**

Telah diuji pada Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 20 Januari 2022 dan dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., SS.
2. Anggota : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.

Jakarta, 25 Januari 2022

Pembimbing

Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual oleh PPAT berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018)” yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

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

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama ini, baik selama penulis menjalani pendidikan maupun dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H, M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

2. Ibu Mia Hadiati, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakul Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H, selaku Pembimbing Skripsi atas kesabarannya dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan.
7. Orangtua ayah ibu H. Marsid, Hj. Nengsi atas dukungan doa dan nasihat yang tak henti-hentinya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah dan skripsi ini dengan baik sesuai dengan apa yang orangtua harapkan.
8. Kakak Kandung H. Muhammad Khailani, Hj. Syifa Fauziah, Muhammad Alwi Shihab atas support dalam penyusunan skripsi.

Dengan kerendahan hati, saya mengucapkan banyak terima kasih kepadasemua yang telah memberikan dukungan kepada saya, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Tiada kata yang indah dan bermakna selain ucap terimakasih yang tulus.

Jakarta, 25 Januari 2022

(Mutiara Indah Parawansa)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN	vii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
1. Tujuan Penelitian	10
2. Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Konseptual	11
E. Metode Penelitian.....	15
F. Sistematika Penelitian	19
BAB II KERANGKA TEORETIS	21
A. Teori Keadilan.....	21
B. Teori Kepastian Hukum	23
C. Teori Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	25
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	30
E. Teori Peralihan Hak Atas Tanah	42
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	46
A. Kasus Posisi.....	46
B. Dalam Perkara di Pengadilan Negeri Tangerang.....	48
1. Dalam Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri	48
Tangerang Nomor 120/Pdt.G/2018/PN.Tng	48
2. Amar Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor	
120/Pdt.G/2018/PN.Tng	54

3. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 179/Pdt/2018/PT BTN	54
4. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Nomor 3017 K/Pdt/2019.....	55
5. Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/Pdt/2019	63
B. Pertimbangan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPMN/IX/2018	63
C. Wawancara	75
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	81
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan.....	102
B. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	106
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : Mutiara Indah Parawansa
- (B) Judul Skripsi : **“Peralihan hak atas tanah menggunakan kuasa jual oleh PPAT berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas perubahan peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018)”**
- (C) Halaman : vii + 110 halaman + 2022
- (E) Isi Abstrak : Penulis membahas perbuatan PPAT mengalihkan hak atas tanah milik penjual menggunakan Akta Kuasa Jual maka timbul permasalahan legalitas peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual oleh PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 atas Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018) dan pertanggungjawaban PPAT yang dengan melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa jual. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 Jo Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/IX/2018). Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif. Hasil penelitian diperoleh bahwa peralihan hak atas tanah menggunakan Kuasa jual, Perjanjian Pengikatan Jual-Beli dan Pengosongan Objek Sertifikat Hak Milik hanya berkekuatan akta di bawah tangan sehingga dapat dimintakan pembatalan. Berdasarkan Putusan Majelis Pemeriksa Pusat Notaris Nomor 08/B/MPPN/XI/2018 Notaris dan PPAT Muhammad Iran, SH dijatuhkan sanksi administratif yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3017 K/PDT/2019 sebetulnya dapat diperiksa lebih mendalam mengenai pokok perkara dan dikenakan sanksi Perbuatan Melawan Hukum sebagai dasar hukum gugatannya.
- (F) Acuan : 53 (1945-2021)
- (G) Pembimbing : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H
- (H) Penulis : Mutiara Indah Parawansa

DAFTAR SINGKATAN

SHM	Sertifikat Hak Milik
HGB	Hak Guna Bangunan
MPPN	Majelis Pemeriksa Pusat Notaris
AJB	Akta Jual Beli
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
UUD	Undang-Undang Dasar
KUHPerdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
PN.Tng	Pengadilan Negeri Tangerang
PT.BTN	Pengadilan Tinggi Banten
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
UU	Undang-Undang
UUJN	Undang-Undang Jabatan Notaris
UUJN-P	Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan