



**PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA
JUAL BELI DENGAN KUASA MUTLAK (STUDI KASUS
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2255 K/Pdt/2014)**

SKRIPSI

ITA HANDAYANI

1010612017

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2016



**PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL
BELI DENGAN KUASA MUTLAK (STUDI KASUS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2255 K/Pdt/2014)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum**

ITA HANDAYANI

1010612017

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2016

PERNYATAAN ORISINALITAS

~~Tugas Akhir~~/Skripsi/Tesis ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Ita Handayani

NRP : 1010612017

Tanggal : 21 Januari 2016

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan yang berlaku.

Jakarta, 21 Januari 2016

Yang Menyatakan,



(Ita Handayani)

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/FESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta,
saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ita Handayani
NPM : 1010612017
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non
eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN
KUASA MUTLAK (STUDI KASUS PUTUSAN MAHAKAMAH AGUNG
NOMOR 2255 K/Pdt/2014)**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan,
mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*),
merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap
mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak
Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 21 Januari 2016

Yang menyatakan,



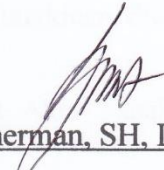
(Ita Handayani)

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Ita Handayani
NRP : 1010612017
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Pertanggung Jawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.


Dr. Suherman, SH, LLM

Ketua


Hj. Devi Kantini Rolaswati, SH, SpN, MKn

Anggota 2


Dwi Aryanti Ramadhani, SH, MH

Kaprogdi


Wien Sukarmini, SH, MH

Anggota 1


Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH

Dekan



Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal Ujian : 21 Januari 2016

PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN KUASA MUTLAK (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2255 K/Pdt/2014)

Ita Handayani

Abstrak

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hasil penelitian terhadap masalah yang dikaji yaitu, bahwa Pembuatan Akta Jual Beli dengan Kuasa Mutlak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014 seharusnya tidak boleh dilakukan karena bertentangan dengan Undang-undang. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dengan jelas melarang jika Pembuatan Akta Jual Beli dengan Kuasa Mutlak yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum. Pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan Akta Jual Beli dengan kuasa mutlak maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikenai sanksi yaitu sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian dari jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak menutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Putusan Mahkamah Agung.

LIABILITY OF LEGAL LAND DEED OFFICIALS (PPAT) TO MANUFACTURE A DEED OF SALE WITH ABSOLUTE POWER (CASE STUDIES SUPREME COURT OF REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 2255 K/Pdt/2014)

Ita Handayani

Abstract

Land Deed Officials (PPAT) is a Public official who is authorized to make acts authentic regarding certain legal actions over land rights or property rights on apartment units.). Results of a study of the problem studied, namely, that deed of sale with the absolute power of the supreme court decision number 2255 K/Pdt/2014 should not be done because it is against the law. In government Regulation, Number 24 Tahun 1997 concerning land registration and Instruction Interior ministerial Number 14 of 1982 on the prohibition of the use of absolute power as th tranfer of land rights cleary forbid if the deed of sale with absolute power that resulted in the deed null and void. Legal Liability and deed officials (PPAT) over the deed of sale with absolute power of the land deed officials (PPAT) may be subject to administrative sanctions are sanctions in the form of a written warning up to dismissal from office land deed officials (PPAT) and does not rule out the demanded compensation by the injured party.

Keywords : Land Deed Officials (PPAT), Accountability for Land Deed Officials (PPAT)), and Supreme Court Ruling.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya semata sehingga Skripsi ini berhasil diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penelitian ini **“Pertanggung Jawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2255 K/Pdt/2014).”** Terima kasih Penulis ucapkan kepada Ibu Hj. Devi Kantini Rolaswati, SH., SpN., MKn., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak memberikan saran yang sangat bermanfaat. Penyusunan dapat terlaksana dengan baik berkat dukungan dari banyak pihak. Untuk itu, dengan kerendahan hati Penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy S. Siradji, M. Sc, Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH., MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Dr. Suherman, SH., LL.M., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Sugianto, SE., MM., selaku Wakil Dekan II Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH., MH., selaku Kepala Program Studi Strata I Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
6. Ibu Hj. Devi Kantini Rolaswati, SH., SpN., MKn., selaku Dosen Pembimbing Skripsi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
7. Ibu Sulastri, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang selalu baik dan memberikan bimbingan akademik.

Jakarta, 21 Januari 2016



Ita Handayani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Perumusan Masalah	5
I.3 Ruang Lingkup Penelitian	6
I.4 Tujuan dan Manfaat Penulisan	6
I.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	6
I.6 Metode Penelitian	13
I.7 Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), AKTA JUAL BELI (AJB) DAN KUASA MUTLAK.....	17
II.1 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	17
II.2 Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli (AJB).....	31
II.3 Tinjauan Umum Tentang Kuasa Mutlak	41
BAB III PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI DASAR DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB).....	48
III.1 Kasus Posisi dan Analisa Kasus.....	48
BAB IV AKIBAT HUKUM DAN PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM PPAT ATAS PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) DENGAN KUASA MUTLAK.....	61
IV.1 Akibat dan Pertanggung Jawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak	61
BAB V PENUTUP.....	69
V.1 Kesimpulan dan Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	71
RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN	