

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji serta syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat kekuatan dan penyertaan-Nya Penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini ditulis dan disusun dengan judul **“PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA JUAL YANG BERAKIBAT PADA PEMBATALAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 585/Pdt.G/2016/PN.TNG Jo 116/PDT/2017/PT BTN Jo 201/PDT/K/2019)”**. Penulisan tesis ini ditulis dan disusun sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Terlepas dari kesadaran Penulis, Penulis berharap semoga Penulisan tesis ini dapat memberikan masukan dan manfaat lain yang berkaitan dengan disiplin ilmu dalam mengadakan Penulisan tesis ini.

Dalam Penulisan tesis ini Penulis banyak memperoleh bimbingan, pengarahan, saran-saran, serta bantuan baik moril maupun materiil dari awal hingga selesainya tesis ini. Pada kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada:

1. Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Dr. Irene Eka Sihombing S.H.,C.N.,M.H., selaku dosen pembimbing yang dengan sabar membimbing Penulis dalam menulis karya ilmiah berupa tesis ini.
4. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat Penulis sebutkan satu-persatu atas ilmu yang diberikan selama Penulis menjalankan studi di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

5. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penulisan tesis ini.
6. Kedua orang tua Penulis Mama Yeni Martina dan Papa Maisyar, atas dukungan doa serta bimbingan yang terus mengalir memberi motivasi kepada Penulis.
7. Suami Kurnia Aria Bima dan Anak-anakku Naya dan Keisha, atas dukungan doa dan selalu memberi motivasi kepada Penulis.
8. Keluarga Besar Penulis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang selalu memberikan dukungan kepada Penulis;
9. Seluruh teman-teman Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah mendukung dan memotivasi Penulis.

Akhir kata Penulis berharap semoga semua penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya bagi para praktisi hukum serta Penulis juga menyampaikan permintaan maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kekurangan maupun kesalahan di dalam penulisan tesis ini baik dalam hal materi maupun teknis penulisannya.

Jakarta, 6 Juli 2020

Penulis,

Irma Yunita

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	
PERSEJUTUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Pengertian Kuasa	14
2.1.1 Jenis Pemberian Kuasa.....	19
2.1.1.1 Surat Kuasa Umum.....	19
2.1.1.2 Surat Kuasa Khusus.....	20
2.1.2 Bentuk-Bentuk Akta Kuasa.....	23
2.1.2.1 Surat Kuasa Menjual	26
2.1.3 Hak Dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa	32
2.1.3.1 Hak Dan Kewajiban Pemberi Kuasa	32
2.1.3.2 Hak Dan Kewajiban Penerima Kuasa	34
2.1.4 Berakhirnya Surat Kuasa.....	36
2.2 Tugas Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta	39
2.2.1 Notaris Sebagai Pejabat Umum	39
2.2.2 Tugas Dan Kewenangan Notaris.....	42
2.2.3 Kewajiban Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual	51
2.3 Tinjauan Mengenai Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah	54
2.3.1 Hak-Hak Perorangan (Individual) Atas Tanah	54
2.3.2 Pendaftaran Tanah.....	55

2.3.2.1	Pengertian Pendaftaran Tanah	55
2.3.2.2	Objek Pendaftaran Tanah dan Asas Pendaftaran Tanah.....	56
2.3.3	Tujuan Pendaftaran Tanah	58
2.3.4	Peran PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah.....	60
2.3.5	Sertipikat Hak Atas Tanah	62
2.3.5.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	62
2.3.5.2	Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	62
2.3.5.3	Sertipikat Cacat Hukum	63
2.3.5.4	Pembatalan Hak Atas Tanah	66
2.4	Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	69
2.4.1	Pengertian Jual Beli Tanah.....	69
2.4.2	Syarat-Syarat Jual Beli Tanah Melalui Akta PPAT.....	72
2.4.3	Akta PPAT	79
2.5	Tinjauan Penyalahgunaan Surat Kuasa Menjual Sebagai Perbuatan Melawan Hukum	89
2.5.1	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	89
2.5.2	Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	92
BAB III	METODE PENELITIAN	97
3.1	Metode Penelitian	97
3.2	Jenis Penelitian	98
3.3	Pendekatan Penelitian Hukum	98
3.4	Jenis Data.....	100
3.5	Sifat Penelitian	101
3.6	Tenik Pengumpulan Data.....	102
3.7	Teknik Analisis Data	102
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	104
4.1	Duduk Perkara	104
4.2	Penyalahgunaan Surat Kuasa Jual Yang Berakibat Pada Pembatalan Peralihan Hak Atas Tanah.....	106
4.3	Pertimbangan Hakim	122
4.3.1	Perkara Pengadilan Negeri Nomor 585/Pdt.G/2016/PN. Tng	122
4.3.2	Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi	126
4.3.3	Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung.....	128
4.4	Putusan Pengadilan	128
4.4.1	Putusan Hakim Pengadilan Negeri.....	128
4.4.2	Putusan Hakim Pengadilan Tinggi.....	129
4.4.3	Putusan Mahkamah Agung	131
4.5	Analisis Pertimbangan Hakim dalam mengambil putusan pada perkara No. 585/Pdt.G/2016/PN.TNG Jo 116/PDT/2017/PT.BTN Jo 201/PDT/K/2019.....	131

BAB V PENUTUP.....	136
5.1 Kesimpulan	136
5.2 Saran	138

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

