

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibeli dengan Surat Kuasa (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)

Nama : Junitri Butar Butar

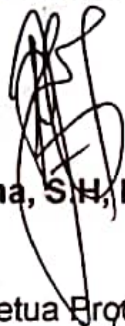
Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111023

Program Studi/ Bagian : Hukum/ Hukum Keperdataan

Tanggal Ujian Skripsi :

MENYETUJUI

Dosen Pembimbing I



(Maria Rosalina, S.H, M.Hum)

Dosen Pembimbing II



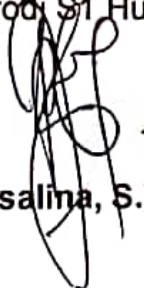
(Dr. Muhammad Faisal, S.H, M.H)

Anggota Penguji



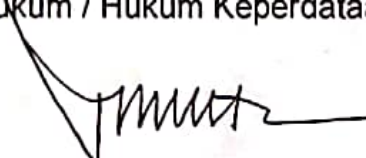
(Hj. Masnun, S.H M.H)

Ketua Prodi S1 Hukum



(Maria Rosalina, S.H, M.Hum)

Bagian Hukum / Hukum Keperdataan



(Dr. Tajuddin Noor, S.H., M.Hum., Sp.N)

Dekan



(Dr. Marzuki, S.H.,M.Hum)

PERMOHONAN JUDUL SKRIPSI

1. Nama : Junitri Butar Butar
2. Tempat Tanggal Lahir : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111023
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan
5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus : 140 SKS / 66 MK
6. Dosen Wali : Irwansyah, S.H, M.H
7. Judul Skripsi :

**Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibeli
Dengan Surat Kuasa Mutlak
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 197 PK/Pdt/2019)**

8. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana pengaturan hukum pembatalan akta jual beli tanah di Indonesia?
- b. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah dengan surat kuasa mutlak?
- c. Bagaimana dasar pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan nomor 458 K/Pdt/2020 terhadap perkara pembatalan akta jual beli tanah?


Medan, Maret 2023
Pemohon



(Junitri Butar Butar)

Mengetahui

Ketua Prodi S1 Ilmu Hukum




29/3/23.

(Maria Rosalina, S.H, M.Hum)

Disetujui

Ketua Bagian Hukum Keperdataan



29/3/2023

(Dr. Tajuddin Noor, S.H, M.Hum)

**PERMOHONAN SEMINAR PROPOSAL
PENULISAN SKRIPSI**

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Nama | : Junitri Butar Butar |
| 2. Tempat Tanggal Lahir | : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001 |
| 3. Nomor Pokok Mahasiswa | : 71190111023 |
| 4. Program Studi / Bagian | : Hukum / Hukum Keperdataan |
| 5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus | : 143 SKS / 65 MK |
| 6. Dosen Wali | : Irwansyah, S.H, M.H |
| 7. Judul Skripsi | : |

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG
DIBELI DENGAN SURAT KUASA MUTLAK**


(Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)

Dosen Pembimbing :

1. Maria Rosalina, S.H., M.Hum.

(.....)  13/4/23

2. Dr. Muhammad Faisal, S.H., M.H.

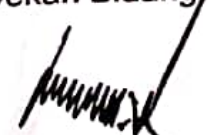
(.....) 

Medan, Februari 2023

Pemohon


(Junitri Butar Butar)


Mengetahui
a.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang ADI


(Prof. Dr. Mustamam, M.Ag.)

Mengetahui
Ka. Prodi S-1 Ilmu Hukum

 13/4/23
(Maria Rosalina, S.H, M.Hum)

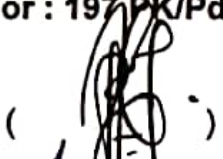
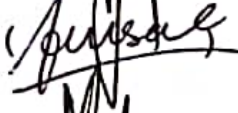

Disetujui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan

 12/4/2023
(Dr. Tajuddin Noor, S.H, M.Hum, Sp.N)


**PERSETUJUAN PENELITIAN
PENULISAN SKRIPSI**

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| 1. Nama | : Junitri Butar Butar |
| 2. Tempat/Tanggal Lahir | : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001 |
| 3. Nomor Pokok Mahasiswa | : 71190111023 |
| 4. Program Studi/Bagian | : Hukum/ Hukum Keperdataan |
| 5. Jumlah SKS/MK Telah Lulus | : 143 SKS / 65 MK |
| 6. Dosen Wali | : Irwansyah, S.H.,M.H |
| 7. Judul Skripsi | : |

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBELI DENGAN SURAT KUASA MUTLAK
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 197 PK/Pdt/2019)**

- | | |
|--------------------------------|---|
| 8. Dosen Pembimbing : | |
| 1. Maria Rosalina, S.H.,M.Hum | () |
| 2. Dr. Muhammad Faisal, SH.,MH | () |
| 9. Dosen Pembahas : | |
| Hj. Masnun, SH.,MH | () |

Medan, Mei 2023
Pemohon


(Junitri Butar Butar)

Mengetahui

a.n Dekan

Wakil Dekan Bidang ADI


(Dr. Mustamam, M.Ag)


Mengetahui

Ketua Prodi Hukum


(Maria Rosalina, S.H., M.Hum)

Disetujui

Ketua Bagian Keperdataan


(Dr Tajuddin Noor, SH., M.Hum.,Sp.N)

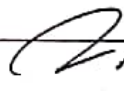




BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

1. Nama : Junitri Butar Butar
2. Tempat Tanggal Lahir : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111023
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata
5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus : 143 SKS / 65 MK
6. Dosen Pembimbing I : Maria Rosalina. S.H, M.Hum
7. Judul Skripsi :

Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibeli Dengan Surat Kuasa Mutlak

(Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)

8. Uraian Bimbingan

No	Materi Bimbingan	Pembimbing I	
		Tanggal	Paraf
1	Daftar isi; Judul	11/04/23	
2	Penelitian & Tinjauan	13/04/23	
3	Pustaka -		
4	Acc edh direvisi,	13/04/23	
5	lanjut sempro.		
6	Acc lanjut	13/04/23	
7	Bab 4 & 5	13/04/23	
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan



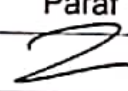
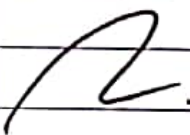

(Dr. Tajuddin Noor, S.H, M.Hum, Sp.N)

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

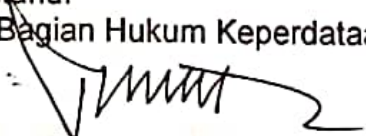
1. Nama : Junitri Butar Butar
2. Tempat Tanggal Lahir : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111023
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata
5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus : 143 SKS / 65 MK
6. Dosen Pembimbing I : Maria Rosalina. S.H, M.Hum
7. Judul Skripsi :

**Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah
Yang Dibeli Dengan Surat Kuasa Mutlak
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)**

8. Uraian Bimbingan

No	Materi Bimbingan	Pembimbing I	
		Tanggal	Paraf
1	Penulisan, Bab 4.	6/6 23	
2	lbn mengarah &		
3	menjawab permese		
4	lahar.		
5	lbn direvisi ?	12/6'23	
6	laput lily		
7	Ace lux	28/6'23	
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan


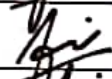



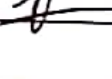

(Dr. Tajuddin Noor, S.H, M.Hum, Sp.N)

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

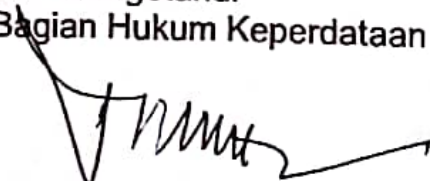
1. Nama : Junitri Butar Butar
2. Tempat Tanggal Lahir : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111023
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan
5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus : 143 SKS / 65 MK
6. Dosen Pembimbing II : Dr. Muhammad Faisal, S.H., M.H.
7. Judul Skripsi :

TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBELI DENGAN SURAT KUASA MUTLAK (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)

8. Uraian Bimbingan

No	Materi Bimbingan	Pembimbing II	
		Tanggal	Paraf
1	Penggantian Proposal ke -3 x	08 April 2023	
2	ACC Proposal ke - 3	10 April 2023	
3	Lanjut Pembimbing 1	10 April 2023	
4	ACC Seminar Proposal	10 April 2023	
5	ACC Revisi	31 Mei 2023	
6	Lanjut Bab 4 & 5	31 Mei 2023	
7			
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan


(Dr. Tajuddin Noor, S.H., M.Hum., Sp.N.)

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

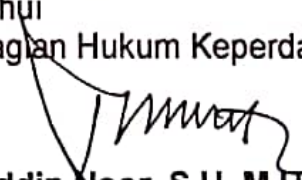
1. Nama : Junitri Butar Butar
2. Tempat Tanggal Lahir : Tanjung Garbus, 30 Juni 2001
3. Nomor Pokok Mahasiswa : 71190111023
4. Program Studi / Bagian : Hukum / Hukum Keperdataan
5. Jumlah SKS / MK Telah Lulus : 143 SKS / 65 MK
6. Dosen Pembimbing II : Dr. Muhammad Faisal, S.H, M.H
7. Judul Skripsi :

**Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah
Yang Dibeli Dengan Surat Kuasa
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)**

8. Uraian Bimbingan

No	Materi Bimbingan	Pembimbing II	
		Tanggal	Paraf
1	Penyerahan Bab 445	31/05-'23	fi
2	Perbaikan Landas	31/05-'23	fi
3	ACC Revisi	5/06-'23	fi
4	Lampiran Pembuktian	5/06-'23	fi
5	ACC Ujian Skripsi	5/06-'23	fi
6			
7			
8			

Mengetahui
Ketua Bagian Hukum Keperdataan


(Dr. Tajuddin Noor, S.H, M.Hum, Sp.N)

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH
YANG DIBELI DENGAN SURAT KUASA MUTLAK
(Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S-I) Dalam
Program Studi S1 Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Oleh :

**JUNITRI BUTAR BUTAR
NPM: 71190111023**

HUKUM / HUKUM KEPERDATAAN



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2023**

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia nya telah memberikan kesehatan, kekuatan kepada penulis sehingga mampu untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibeli dengan Surat Kuasa (Studi Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019)”**. Dengan petunjuk-Nya, berbagai pihak berkenan memberikan bantuan, bimbingan dan kemudahan kepada penulis selama menyusun skripsi ini sampai dengan selesai, demikian juga dalam proses bimbingan dan penyelesaian skripsi ini.

Kesempatan ini ingin penulis gunakan untuk menyatakan terimakasih dan penghargaan kepada semua pihak, khususnya Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, Dekan dan Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara. Ketua dan Sekertaris Program Studi S1 Ilmu Hukum Bagian Hukum Keperdataan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti studi dan menyelesaikan studi pada program studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

Selanjutnya penulis berterimakasih kepada Ibu Maria Rosalina, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I, Bapak Dr. Muhammad Faisal, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing II, dan Kepada Ibu Hj. Masnun, S.H M.H selaku Dosen Pembasan dan Penguji skirpsi saya, sehingga mendapatkan nilai yang meuaskan.

Terimakasih dan penghargaan penulis sampaikan kepada Ibunda saya senantiasa selalu memberikan motivasi, bimbingan moril, serta inspirasi kepada penulis dan yang tekah sabar dan ikhlas membesarkan penulis sehingga penulis dapat menjadi seperti sekarang ini. Serta penulis juga berterima kasih kepada kerabat dan teman-teman saya yang senantiasa mendukung dan memberikan motivasi dalam penyusunan skripsi ini. Kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan jasa baiknya penulis haturkan terimakasih, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas amal kebajikan tersebut.

Medan Juni 2022

Penulis

Junitri Butar Butar
NPM: 71190111023

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Definisi Operasional	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum Tentang Akta	9
1. Pengertian Akta	9
2. Jenis-Jenis Akta	10
3. Kedudukan Akta	12
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	13
1. Pengertian Jual Beli	13
2. Asas-Asas Jual Beli	14
3. Syarat-Syarat Jual Beli	18
4. Pembatalan Jual Beli	22
C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa	23

1. Pengertian Surat Kuasa	23
2. Sifat Surat Kuasa	24
3. Jenis-Jenis Surat Kuasa	25
4. Pengertian Surat Kuasa Mutlak	28
BAB III METODE PENELITIAN	31
A. Objek Penelitian	31
B. Sifat Penelitian	31
C. Metode Penelitian	31
D. Teknik Pengumpulan Data	32
1. Sumber Data	32
2. Alat Pengumpul Data	32
E. Analisis Data	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pengaturan Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah di Indonesia	34
1. Pembatalan Dalam KUHPerdota	35
2. Undang-Undang Perlindungan Konsumen	36
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia	37
4. Peraturan Menteri PUPR	39
5. Pengadilan Negeri	40
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Dengan Surat Kuasa Mutlak .	43
1. Akibat Pembatalan Perjanjian Jual Beli	43
2. Akibat Pembatalan Dengan Surat Kuasa Mutlak	48

C. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 197 PK/Pdt/2019	54
1. Posisi Kasus	54
2. Pertimbangan Hukum	57
3. Analisis Putusan	60
BAB V PENUTUP	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1982
- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013
- Chairuman Pasaribu, *Suhrawardi K. Lubis, Hukum Perjanjian Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1999
- Djoko Imbawani Atmadjaja, *Hukum Perdata*, Setara Press, Malang, 2016
- Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009
- J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993
- P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2014
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermassa, Jakarta, 2005
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Soedharyono Soimin, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 305/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 Juni 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 215/PDT/2016/PT DKI. tanggal 21 Juni 2016, jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 523 K/Pdt/2017, tanggal 25 April 2017

C. Karya Ilmiah

Sutan Remy Sjahdeini, ***Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia***, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993

D. Internet

Binus University Business Law, ***Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Hukum Positif dan Hukum Islam***, <https://business-law.binus.ac.id/2017/03/31/asas-pacta-sunt-servanda-dalam-hukum-positif-dan-hukum-islam/>, diakses pada tanggal 15 Januari 2023