

SKRIPSI

**KEABSAHAN IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA
MENJUAL HARTA BERSAMA YANG DITANDATANGANI TIDAK
DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA *JUNCTO*
PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY)**



DISUSUN OLEH :

IVAN LUKITO SETIAWAN

NIM 02117025

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

2021

HALAMAN JUDUL

**KEABSAHAN IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA
MENJUAL HARTA BERSAMA YANG DITANDATANGANI TIDAK
DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA JUNCTO
PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Hukum

Universitas Narotama Surabaya

PRO PATRIA

Disusun Oleh :

IVAN LUKITO SETIAWAN

NIM : 02117025

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

2021

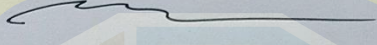
HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI UNTUK DISIDANGKAN

DISETUJUI PADA TANGGAL 05 FEBRUARI 2021

DISIDANGKAN PADA TANGGAL 24 FEBRUARI 2021

Oleh Dosen Pembimbing :

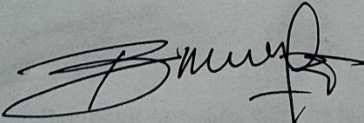


M. Yusron MZ, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Narotama




Bambang Arwanto, S.H., M.H.

HALAMAN PERSETUJUAN

SURABAYA, 05 FEBRUARI 2021

DISETUJUI DAN DITERIMA BAIK OLEH

Dosen Pembimbing :



M. Yusron MZ, S.H., M.H.

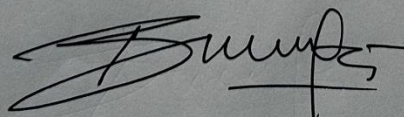


PRO PATRIA

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Narotama



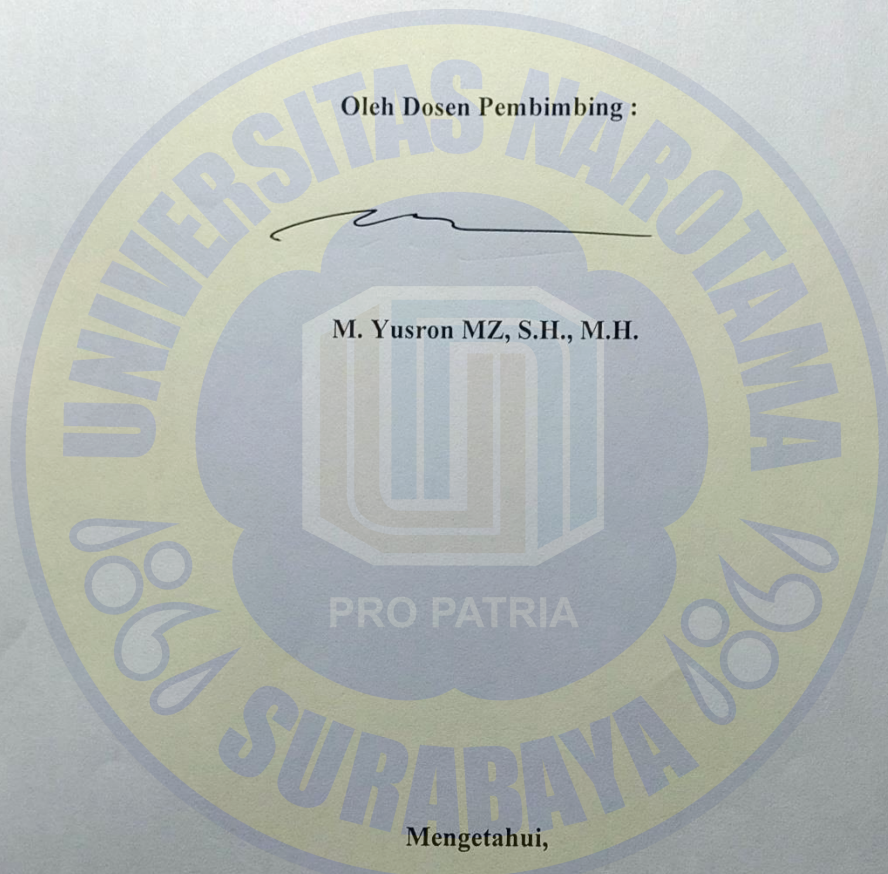
Bambang Arwanto, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI INI TELAH DIREVISI
PADA TANGGAL 03 MARET 2021

Oleh Dosen Pembimbing :



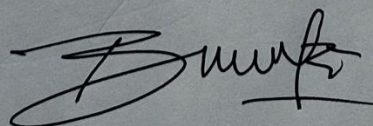
M. Yusron MZ, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Universitas Narotama



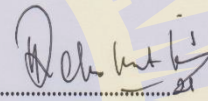
Bambang Arwanto, S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima
dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum
PADA TANGGAL : 24 Februari 2021

TIM PENGUJI SKRIPSI

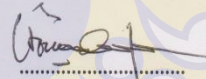
Ketua : TUTIEK RETNOWATI S.H., M.Hum



Sekretaris : M. YUSRON MZ S.H., M.H.



Anggota : SOEMALI, S.H., M.H.



LEMBAR PENGUJI SKRIPSI

IVAN LUKITO SETIAWAN

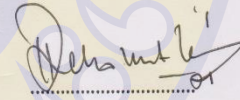
SKRIPSI

PADA TANGGAL : 24 Februari 2021

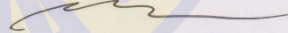
TIM PENGUJI SKRIPSI

PRO PATRIA

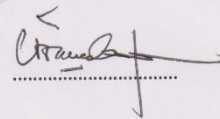
Ketua : TUTIEK RETNOWATI S.H., M.Hum



Sekretaris : M. YUSRON MZ S.H., M.H.



Anggota : SOEMALI, S.H., M.H.



FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No. Dokumen : FM.FH.06.01
Tgl. Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : IVAN LUKITO SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 02117025

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum / 2017

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Skripsi) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. TINJAUAN YURIDIS ATAS KEABSAHAN AKTA KUASA MENJUAL BAWAH TANGAN ANTARA SUAMI-ISTRI SEBAGAI DASAR MELAKUKAN IKATAN JUAL BELI RUKO/TANAH ATAS PUTUSAN NO. 69/PDT.G/2019/PN.SDA (131/PDT/2020/PT.SBY)
2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Skripsi dengan Usulan Dosen Pembimbing:

Mengetahui, Surabaya, 10 Oktober 2020

Calon Dosen Pembimbing Mahasiswa

M. Yusron MZ, S.H., M.H.

Ivan Lukito Setiawan

Kepala Departemen

Tutiek Retnowati, SH., M.H.

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

SURAT TUGAS BIMBINGAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT TUGAS

No.800/SPT/NR-FH/03/X/2020

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Skripsi
M. YUSRON MZ, S.H., M.H.	02117025	Ivan Lukito Setiawan	Tinjauan Yuridis Atas Keabsahan Akta Kuasa Menjual Bawah Tangan Antara Suami-Istri Sebagai Dasar Melakukan Ikatan Jual Beli Ruko/Tanah Atas Putusan No. 69/PDT.G/2019/PN.SDA (131/PDT/2020/PT.Sby).

Untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul yang telah ditentukan.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 10 Oktober 2020



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arif Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : IVAN LUKITO SETIAWAN
No. Induk : 02117025
Alamat : KALIJUDAN INDAH 8/19, SURABAYA
Telp/HP : 081-217-6688-96
Pembimbing : M. YUSRON MZ, S.H., M.H.
Judul Skripsi : KEDUDUKAN HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIIL (AKTA KUASA MENJUAL) YANG DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA DIJADIKAN DASAR DALAM MELAKUKAN IKATAN JUAL BELI SEBUAH TANAH DAN BANGUNAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA (131/PDT/2020/PT.SBY).
Tgl Dimulai : 17 OKTOBER 2020

Pembimbing : Surabaya, 17 Oktober 2020
Mahasiswa


M. YUSRON MZ, S.H., M.H.


IVAN LUKITO SETIAWAN

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
 Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
 Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	PENGAJUAN PROPOSAL BAB 1	13 – 10 - 2020	
2.	REVISI JUDUL	15 – 10 - 2020	
3.	REVISI LATAR BELAKANG	17 – 10 - 2020	
4.	REVISI RUMUSAN MASALAH	19 – 10 - 2020	
5.	REVISI METODE PENELITIAN	23 – 10 - 2020	
6.	REVISI TINJAUAN PUSTAKA	24 – 10 - 2020	
7.	PERSETUJUAN DAFTAR PROPOSAL	26 – 10 - 2020	

Syarat :

1. Pengajuan ujian proposal Skripsi setelah bimbingan minimal 6 kali
2. Diperbolehkan ujian proposal skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI PROPOSAL

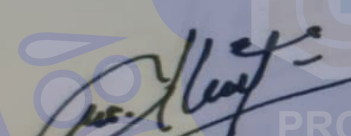
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

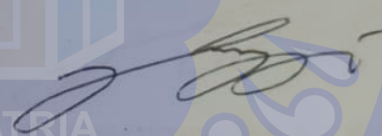
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :Ivan Lukito Setiawan
2. NIM :02117025
3. Judul Skripsi /Tesis :Tinjauan Yuridis Atas Keabsahan Akta Kuasa Menjual Bawah Tangan Antara Suami-Istri Sebagai Dasar Melakukan Ikatan Jual Beli Ruko/Tanah Atas Putusan No. 69/PDT.G/2019/PN.SDA (131/PDT/2020/PT.Sby).

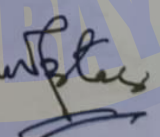
Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 28 Oktober 2020
Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis




Rusdianto Sesung, S.H, M.H.
Dekan.

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI*

Nama Mahasiswa : IVAN LUKITO SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 02117025

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum / 2017

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

KEDUDUKAN HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIIL (AKTA KUASA MENJUAL) YANG
DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA
DIJADIKAN DASAR DALAM MELAKUKAN IKATAN JUAL BELI SEBUAH TANAH DAN
BANGUNAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA
(131/PDT/2020/PT.SBY).

Mengetahui,
Dosen Pembimbing

Surabaya, 27 Oktober 2020
Mahasiswa

M. Yusron MZ, S.H., M.H.

Ivan Lukito Setiawan

Menyetujui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

* Pengajuan Ujian Proposal Skripsi harus menyertakan:

1. Proposal Skripsi 3 rangkap jilid warna merah
2. Fotokopi Surat Tugas
3. Fotokopi Kartu Bimbingan Proposal Skripsi
4. Fotokopi kwitansi pembayaran Skripsi
5. Membawa Kartu Kehadiran Proposal Skripsi pada saat Ujian Proposal Skripsi

KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI

Nama Mahasiswa : IVAN LUKITO SETIAWAN

No. Induk : 02117025

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PROPOSAL	TGL	PARAF PENGUJI
1	IVAN LUKITO S	KEDUDUKAN HUKUM TERHADAP AKTA NOTARIIL (AKTA KUASA MENJUAL) YANG DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA DIJADIKAN DASAR DALAM MELAKUKAN IKATAN JUAL BELI SEBUAH TANAH DAN BANGUNAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA (131/PDT/2020/PT.SBY)	21 NOVEMBER 2020	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

Surabaya, 21 NOVEMBER 2021
Mahasiswa

IVAN LUKITO SETIAWAN

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

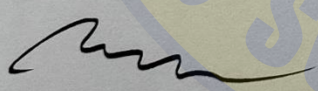
No Dokumen : FM.FH.06.02
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

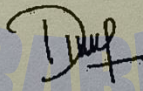
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

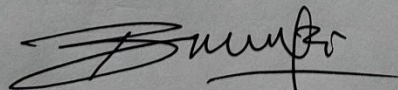
Nama Mahasiswa : IVAN LUKITO SETIAWAN
No. Induk : 02117025
Alamat : KALIJUDAN INDAH 8/19, SURABAYA
Telp/HP : 081.217.6688.96
Pembimbing : M. YUSRON MARZUKI
Judul Skripsi : KEABSAHAN IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA
MENJUAL HARTA BERSAMA YANG DITANDATANGANI TIDAK
DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA
JUNCTO PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY)
Tgl Dimulai : 21 NOVEMBER 2020

Pembimbing : Surabaya, 21 November 2020
Mahasiswa


M. Yusron MZ, S.H., M.H.


IVAN LUKITO SETIAWAN

Mengetahui,
Ketua Program Studi


Bambang Arwanto, S.H., M.H.

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.02
Tgl Berlaku : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Revisi subbab rumusan masalah bab 3 dari ujian proposal	21-11-2020	
2.	Koordinasi materi bab 2	25-11-2020	
3.	Revisi 1, bab 2	30-11-2020	
4.	Revisi 2, bab 2	03-12-2020	
5.	Revisi 3, bab 2	10-12-2020	
6.	Finalisasi bab 2	15-12-2020	
7.	Koordinasi tentang ratio decidendi dari putusan untuk bab 3	16-12-2020	
8.	Revisi 1, bab 3	22-12-2020	
9.	Revisi 2, bab 3	27-12-2020	
10.	Revisi 3, bab 3	10-01-2021	
11.	Finalisasi bab 3	15-10-2021	
12.	Finalisasi bab 4	21-01-2021	
13.	Finalisasi daftar pustaka	22-01-2021	
14.	Finalisasi abstrak	30-01-2021	

Syarat :

1. Pengajuan ujian Skripsi setelah bimbingan minimal 14 kali
2. Diperbolehkan ujian skripsi setelah 2 bulan, terhitung setelah ujian proposal skripsi

SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI NASKAH SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

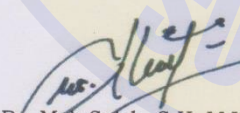
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa :Ivan Lukito Setiawan
2. NIM :02117025
3. Judul Skripsi /Tesis :Tinjauan Yuridis Atas Keabsahan Akta Kuasa Menjual Bawah Tangan Antara Suami-Istri Sebagai Dasar Melakukan Ikatan Jual Beli Ruko/Tanah Atas Putusan No. 69/PDT.G/2019/PN.SDA (131/PDT/2020/PT.Sby).

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 11 Februari 2021

PRO PATRIA

Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda ,S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.
Dekan.

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : IVAN LUKITO SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 02117025

Program Studi/Angkatan : Ilmu Hukum / 2017

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN SKRIPSI pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

KEABSAHAN IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA MENJUAL HARTA BERSAMA YANG DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA JUNCTO PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY)

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 05 Februari 2021
Mahasiswa

M. Yusron MZ, S.H., M.H.

IVAN LUKITO SETIAWAN

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

Bambang Arwanto, S.H., M.H.

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI



FAKULTAS HUKUM

No. Dokumen : FM.FH.06.01
Tgl. Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

No. Dokumen : FM.FH.06.09
Tgl. Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

NAMA : ERWIN LUKITO SETIAWAN
N I M : 02117034
Tanggal Penilaian : 24 FEBRUARI 2021
Judul Skripsi : AJARAN PENYERTAAN DALAM TINDAK PIDANA
PERPAJAKAN DALAM PUTUSAN NO.573/PID.B/2020/PN.SBY
Pembimbing : M. YUSRON MZ S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN NASKAH SKRIPSI

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	TUTIEK RETNOWATI S.H., M.Hum	
SEKRETARIS	M. YUSRON MZ S.H., M.H.	
ANGGOTA	SOEMALI, S.H., M.H.	

Surabaya,
Pembimbing,

M. YUSRON MZ S.H., M.H.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bersama ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak Universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 03 Maret 2021

Yang membuat pernyataan,



IVAN LUKITO SETIAWAN
NIM : 02117025

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas kemurahan dan pertolonganNya sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Skripsi ini berjudul “KEABSAHAN IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA MENJUAL HARTA BERSAMA YANG DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA JUNCTO PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY)” ini diajukan dan disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

Dengan selesainya penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dan peran serta berbagai pihak, baik moril maupun materiil, sehingga pada kesempatan ini saya mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberikan banyak bantuan dan partisipasinya.

Secara khusus saya mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Dr. Ir. H. Wiwoho Mudjanarko, S.T., M.T., I.P.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya.
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan izin kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.

3. Bapak Bambang Arwanto, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah memberikan izin kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini sekaligus dosen yang telah menuntun dan memberikan dukungan atas kegiatan dan perkuliahan penulis.
4. Bapak M. Yusron MZ, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dosen Penguji dan Pengajar pada Program Studi Hukum, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan masukan serta koreksi dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Andi Pontjo Wiyono, SH., MH., selaku dosen wali yang telah banyak mendukung saya selama kuliah dalam mencapai tujuan perkuliahan.
6. Para Dosen Penguji dan juga Dosen Pengajar pada Program Studi Hukum, yang telah banyak memberikan sumbangan pemikiran untuk kesempurnaan skripsi ini.
7. Jajaran Staf Akademik Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah membantu kelancaran kepada saya selama menempuh pendidikan pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.
8. Terutama kepada kedua orang tua saya Jimmy Lukito Setiawan, SH., dan Dra, Lilyana Yuliati, Apt.
9. Rekan-rekan seangkatan Program Studi Ilmu Hukum kelas C Angkatan tahun 2017 Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang telah

memberikan bantuan dan dorongan kepada saya dalam menyelesaikan studi ini.

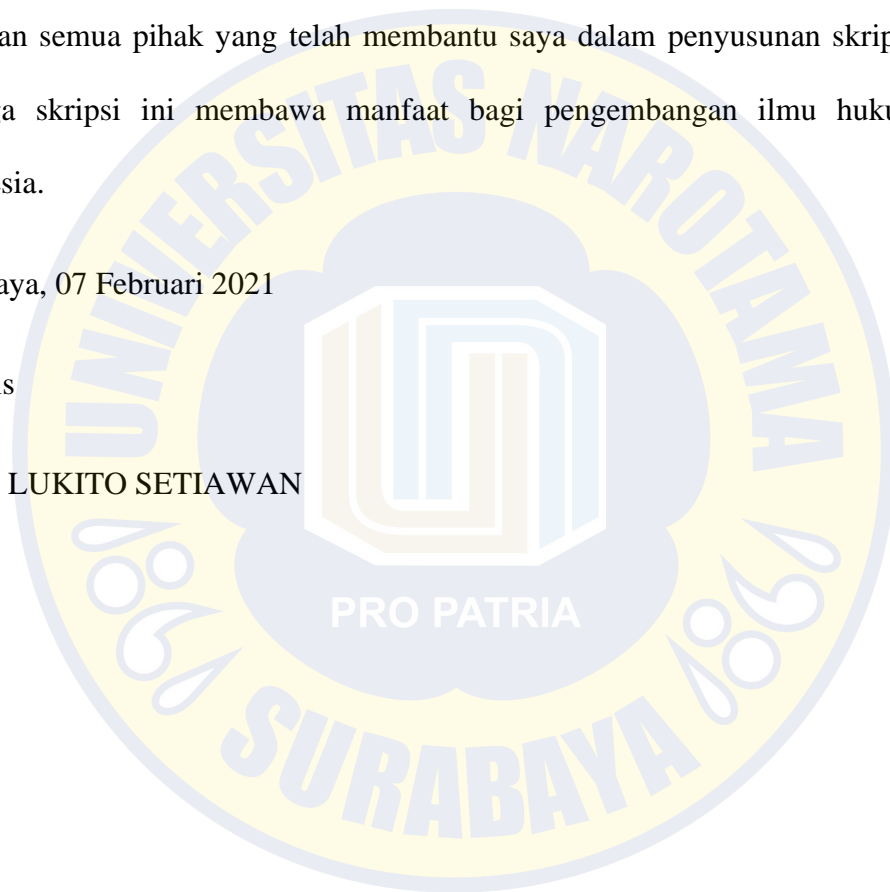
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan skripsi ini. Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Surabaya, 07 Februari 2021

Penulis

IVAN LUKITO SETIAWAN



ABSTRAK

KEABSAHAN IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA MENJUAL HARTA BERSAMA YANG DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILUAR WILAYAH INDONESIA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA *JUNCTO* PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY)

Oleh : Ivan Lukito Setiawan

Dalam proses jual beli tanah di Indonesia mengacu pada peraturan PP nomor 24 tahun 1997, dimana peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di BPN jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat PPAT. Undang-undang hanya mengatur tentang kewajiban penjual dan pembeli membuat Akta Jual Beli di PPAT tanpa mengatur ketentuan tentang surat kuasa menjual tanah dan bangunan. Di Indonesia banyak terjadi penjualan tanah dilakukan oleh orang yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut secara sah. Banyak terjadi penjualan tanah tanpa diketahui atau persetujuan oleh orang yang memiliki hak atas tanah tersebut. Dalam UU Perkawinan mengatur secara jelas bahwa suami/istri dalam menjual harta bersama harus mendapat persetujuan menjual dari pasangan suami/istri, tanpa mengatur bagaimana bentuk persetujuan tersebut harus dibuat. Hal ini yang menjadi celah sumber masalah hukum yang terjadi dalam jual beli tanah. Ketentuan penggunaan perlunya Akta Autentik hendaknya di atur mulai dari pembuatan Surat Kuasa Menjual sehingga kasus penjualan oleh orang yang tidak berhak atas tanah tidak terjadi lagi di Indonesia, sehingga melindungi pihak pembeli dan pihak pemilik sah hak atas tanah tersebut. Notaris dan PPAT yang menjadi pejabat negara yang mempunyai kewenangan untuk membuat suatu akta autentik juga sering kali lalai dalam menjalankan kewajibannya sesuai UUJN dalam pembuatan akta autentik. Padahal ketentuan akta autentik itu dibuat untuk meminimalkan sengketa antara pemilih hak atas tanah dan pembeli.

Kata Kunci : kuasa menjual harta bersama, peralihan hak atas tanah, akta autentik

ABSTRACT

*VALIDITY OF SELLING AND PURCHASING DEALS BASED ON THE
AUTHORITY TO SELL JOINT PROPERTY ACT WHICH WAS SIGNED NOT IN
FRONT OF NOTARY AND OUTSIDE INDONESIA TERRITORY
(CASE STUDY DECISION NUMBER 69/PDT.G/2019/PN.SDA JUNCTO
DECISION NUMBER 131/PDT/2020/PT.SBY)*

By : Ivan Lukito Setiawan

In the process of buying and selling land in Indonesia, it refers to Government Regulation Number 24 of 1997, where the transfer of land rights can only be registered at BPN if it is proven by a sale and purchase deed made by PPAT. The law only regulates the obligation of the seller and the buyer to make a Sale and Purchase Deed at the PPAT without regulating provisions on power of attorney to sell land and buildings. In Indonesia, many land sales are carried out by people who do not have legal rights to the land. Many land sales occur without the knowledge or consent of the person who owns the land rights. The Marriage Law clearly stipulates that in selling joint assets, the husband / wife must obtain the approval to sell from the husband / wife partner, without regulating how the form of the agreement must be made. This has become a source of legal problems that occur in the sale and purchase of land. The provisions for the use of the need for an Authentic Deed should be regulated starting from the creation of a Power of Attorney to Sell so that cases of sale by people who are not entitled to land do not occur again in Indonesia, thus protecting the buyer and the legal owner of the land rights. Notaries and PPAT who become state officials who have the authority to make an authentic deed are also often negligent in carrying out their obligations according to UUJN in making authentic deeds. In fact, the provisions of the authentic deed are made to minimize disputes between voters of land rights and buyers.

Keywords: power to sell joint property, transfer of land rights, authentic deed

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN DISETUJUI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN DIREVISI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI	vi
LEMBAR PENGUJI SKRIPSI.....	vii
FORM PENGAJUAN JUDUL SKRIPSI	viii
SURAT TUGAS BIMBINGAN SKRIPSI	ix
KARTU BIMBINGAN PROPOSAL SKRIPSI	x
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI PROPOSAL.....	xii
FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI.....	xiii
KARTU KEHADIRAN UJIAN PROPOSAL SKRIPSI	xiv
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	xv
SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI NASKAH SKRIPSI.....	xvii
FORM PENGAJUAN UJIAN SKRIPSI	xviii
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH SKRIPSI	xix
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	xx
KATA PENGANTAR	xxi
ABSTRAK (Bahasa Indonesia)	xxiv
ABSTRACT (Bahasa Inggris)	xxv
DAFTAR ISI.....	xxvi

BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.4.1 Manfaat Penelitian Teoretis	6
1.4.2 Manfaat Penelitian Praktis	6
1.5 Tinjauan Pustaka	7
1.5.1 Teori Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	7
1.5.2 Teori Akta Notariil / Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.....	10
1.5.3 Konsep perlindungan hukum atas pembeli yang beritikad baik.....	13
1.5.4. Konsep Keberlakuan Hukum.....	17
1.6 Orisinalitas Penelitian.....	18
1.7 Metode Penelitian.....	21
1.7.1 Tipe Penelitian	21
1.7.2 Pendekatan (Approach)	21
1.7.3 Sumber bahan Hukum (Legal Sources).....	22
1.8 Sistematika Penelitian	24
BAB II KEABSAHAN AKTA IKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI AKTA KUASA MENJUAL YANG DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN DILAKUKAN PENANDATANGAN OLEH PARA PIHAK DI LUAR WILAYAH INDONESIA	26
2.1 Surat Kuasa Menjual Berdasarkan BW	26
2.2 Surat Kuasa Menjual Harta Bersama Berdasarkan UU Perkawinan.....	30
2.3. Surat Kuasa Menjual Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP nomor 24 tahun	

1997, dan Permen PUPR RI Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (PPJB)	33
2.4 Perbedaan Akta Notariil dan Akta Bawah Tangan Menurut BW dan UU No 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	36
2.5 Akibat Hukum Akta Notariil yang Cacat Hukum	40
BAB III. RATIO DECIDENDI ATAS PUTUSAN NOMOR 131/PDT/2020/PT.SBY <i>JUNCTO</i> PUTUSAN NOMOR 69/PDT.G/2019/PN.SDA	44
3.1 Duduk Perkara/Kronologis Perkara atas Gugatan Perdata Perkara Nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby <i>juncto</i> 69/Pdt.G/2019/PN.Sda	44
3.2 Gugatan Penggugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II Dalam Perkara Nomor 69/PDT.G/2019/PN.SDA.....	46
3.3 Putusan dan Pertimbangan Hakim atas Perkara Nomor 131/PDT/2020/PT.SBY <i>juncto</i> 69/PDT.G/2019/PN.SDA.....	46
3.4 Upaya Hukum Bagi Pihak yang Merasa Dirugikan Dalam Perihal Hasil Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2020/PT.SBY <i>juncto</i> 69/PDT.G/2019/PN.SDA.....	55
3.5 Perlindungan Hukum bagi Pihak Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik. ...	63
BAB IV PENUTUP	67
4.1 Kesimpulan.....	67
4.2 Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	