

ABSTRACT

Agung Tri Widia Wati, 2024. **A LEGAL ANALYSIS OF LAND SALE AND PURCHASE BASED ON UNCONDITIONAL POWER OF ATTORNEY WITHOUT THE CONSENT OF THE GRANTOR**, supervised by: Annita T.S.F. Mangundap S.H., M.H. and James V.L. Pontoh S.H., M.H.

Government Regulation No. 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation No. 37 of 1998 regarding the Regulation of Officials Making Land Deeds, in Article 1 paragraph (1), regulates that the Land Deed Official (PPAT) as a public official has the authority granted by the state to create deeds related to legal events, particularly concerning land rights. The problem identified by the writer is the creation of sale and purchase deeds based on an unconditional power of attorney without the seller's consent. Therefore, the purpose of this study was to determine the accountability of the PPAT regarding the status of the sale and purchase deed made based on the unconditional power of attorney and to analyze the legal implications of land sale and purchase based on an unconditional power of attorney without the grantor's consent. This analysis employed a normative juridical research method using primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as qualitative analysis. The findings indicated that the PPAT is fully responsible for creating the sale and purchase deed based on the unconditional power of attorney. Losses incurred by the parties due to the negligence of the PPAT are charged to the official whose negligence has caused harm. Furthermore, the sale and purchase of land based on an unconditional power of attorney without the grantor's consent constitutes an illegal act, as it violates legal provisions and the code of ethics of the PPAT as an authorized official in land-related matters. Thus, the PPAT involved in such unlawful acts can be held accountable. The author recommends that PPATs must inform relevant parties when creating deeds based on an unconditional power of attorney, as they can be fully responsible for legal violations that result in harm to others due to their actions.

Keywords: PPAT, Land, Unconditional Power of Attorney

ABSTRAK

Agung Tri Widia Wati, 2024. **ANALISIS HUKUM JUAL BELI TANAH BERDASARKAN SURAT KUASA MUTLAK TANPA PERSETUJUAN PEMBERI KUASA**, di bombing oleh: Annita T.S. F. Mangundap S.H., M.H dan James V. L. Pontoh S.H., M.H.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 1 ayat (1) mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat publik mempunyai kewenangan yang diberikan oleh negara untuk melakukan pembuatan akta yang berkaitan dengan peristiwa hukum terutama dalam hal hak atas tanah. Permasalahan yang penulis temui yaitu adanya pembuatan akta jual beli yang bertumpu pada surat kuasa mutlak tanpa persetujuan penjual sehingga tujuan dari penulisan ini yaitu untuk mengetahui pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap kedudukan akta jual beli yang yang dibuat berdasarkan surat kuasa mutlak dan untuk mengetahui analisis hukum jual beli tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tanpa persetujuan pemberi kuasa, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, dan metode analisis kualitatif sehingga hasil yang di dapat yaitu PPAT bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta jual beli yang dibuat berdasarkan kuasa mutlak. Kerugian terhadap para pihak atas kelalaian PPAT tersebut dibebankan kepada pejabat yang karena kelalaiannya itu telah menimbulkan kerugian dan Jual beli tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tanpa persetujuan pemberi kuasa merupakan perbuatan yang melanggar hukum karena telah melanggar ketentuan hukum serta kode etik PPAT sebagai pejabat berwenang dalam pengurusan yang berkaitan dengan tanah, sehingga PPAT yang melakukan perbuatan melanggar hukum. Maka penulis menyarankan yaitu PPAT harus memberitahukan pihak-pihak terkait jika menemukan pembuatan akta berdasarkan surat kuasa mutlak PPAT dapat bertanggung jawab secara penuh terkait pelanggaran hukum yang menyebabkan kerugian bagi orang lain atas perbuatannya.

Kata Kunci: PPAT, Tanah, Surat Kuasa Mutlak