



## **TESIS**

### **Judul:**

Perlindungan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta  
Berdasarkan  
Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor  
: 73/PDT.G/2012/PN.PL)

### **Disusun oleh:**

KHAIRUNNISA RIANI PUTRI  
NIM. 217211036

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

**Perlindungan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta  
Berdasarkan Keterangan Palsu  
(Studi Kasus Putusan Nomor:  
73/PDT.G/2012/PN.PL)**

**TESIS**

Diajukan untuk memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas  
Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh :

Nama : Khairunnisa Riani Putri  
NIM : 217211036  
Peminatan : Kenotariatan

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

## Pengesahan

Nama : KHAIRUNNISA RIANI PUTRI  
NIM : 217211036  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Perlindungan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor : 73/PDT.G/2012/PN.PL)  
Title : Notary/PPAT Protection in Making Deeds Based on False Statements (Case Study of Decision Number 73/PDT.G/2012/PN.PL)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 20-Juli-2023.

### Tim Penguji:

1. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

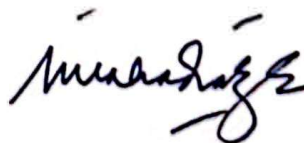
### Pembimbing:

MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,  
M.Hum., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 20-Juli-2023

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : KHAIRUNNISA RIANI PUTRI  
NIM : 217211036  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perlindungan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta  
Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan  
Nomor : 73/PDT.G/2012/PN.PL)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 22-Juni-2023

Pembimbing:  
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,  
M.Hum., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10217003

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is stylized and appears to be 'Mella Ismelina F. Rahayu'.

## ABSTRAK

Notaris adalah pejabat publik yang berwenang untuk melakukan formalitas hukum tertentu, terutama untuk membuat atau mengesahkan kontrak, akta, dan dokumen lain untuk digunakan di dalam yurisdiksi lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah milik Rumah Susun. Notaris/PPAT bertanggung jawab menjunjung tinggi integritas dan moral. Perlindungan dan jaminan hukum bagi Notaris/PPAT diperlukan untuk pelaksanaan fungsi pelayanan hukum. Perlindungan diperlukan untuk melindungi Notaris/PPAT yang telah melaksanakan tugas atau kewajiban dengan sifat kehati-hatian dan profesionalitas sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan. Notaris/PPAT sering menerima informasi atau dokumen palsu dari para pihak, sehingga Notaris/PPAT diduga terlibat dalam kasus pidana atau perdata. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji ketentuan hukum perlindungan Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor 73/PDT.G/2012/PN.PL). Metode penelitian menggunakan pendekatan hukum normatif dengan analisis data deskriptif kualitatif. Hasil kajian menunjukkan bahwa Notaris/PPAT berhak mendapatkan perlindungan hukum guna terciptanya kepastian hukum sebagai pejabat publik yang fungsinya memberikan pelayanan kepada masyarakat. Notaris/PPAT tidak bertanggung jawab dalam hal penipuan dan kesalahan yang dilakukan oleh para pihak. Notaris/PPAT hanya bertugas mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk selanjutnya dituangkan dalam akta atau partij. Perlindungan hukum yang telah diberikan oleh negara dengan peraturan atau aturan hukum yang ada dianggap sudah optimal dalam melindungi Notaris/PPAT.

**Keywords:** *Notaris/PPAT, Akta, Keterangan Palsu, Perlindungan Hukum*

## ABSTRACT

*A Notary is a public official who is authorized to perform certain legal formalities, especially to draw up or certify contracts, deeds, and other documents for use in other jurisdictions. The Land Deed Making Officer or PPAT is a public official who is authorized to make certain deeds related to land belonging to Flats Units. The Notary/PPAT is responsible for upholding integrity and morals. Legal protection and guarantees for the Notary/PPAT are needed for the implementation of the legal service function. Protection is needed to protect Notaries/PPATs who have carried out deed-making activities carefully and professionally in accordance with legal provisions and statutory regulations. Notaries/PPATs often receive false information or documents from parties, so that Notaries/PPATs are suspected of being involved in criminal or civil cases. The purpose of this study is to examine the legal provisions for the protection of the position of Notary/PPAT in making Deeds based on False Statements (Case Study of Decision Number 73/PDT.G/2012/PN.PL). The research method uses a normative legal approach with qualitative descriptive data analysis. The results of the study show that Notaries/PPATs have the right to obtain legal protection in order to create legal certainty as public officials whose function is to provide services to the public. Notary/PPAT is not responsible in terms of fraud and mistakes made by the parties. The Notary/PPAT is only in charge of recording what is conveyed by the parties to be further stated in the deed or partij. The legal protection provided by the state with regulations or legal rules is considered optimal in protecting Notaries/PPATs.*

**Keywords:** *Notary/PPAT, Deed, False Statements, Legal Protection*

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis berjudul: "Perlindungan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor: 73/PDT.G/2012/PN.PL)". Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Tesis ini membahas mengenai ketentuan hukum perlindungan Jabatan Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan palsu dan membahas mengenai pertimbangan hakim dan putusan pengadilan dalam melindungi Notaris/PPAT berdasarkan Putusan Nomor: 73/PDT.G/2012/PN.PL. Hasil penelitian diharapkan dapat memecahkan permasalahan ketentuan hukum dan perlindungan jabatan Notaris/PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli apabila ada keterangan palsu dari para pihak. Selain itu juga diharapkan dapat memecahkan permasalahan pertimbangan hakim dan putusan pengadilan yang harusnya mampu melindungi Notaris/PPAT di dalam Putusan Nomor: 73/PDT.G/2012/PN.PL.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini banyak menghadapi rintangan, namun karena bantuan Allah swt penulis dapat menjalani dan menyelesaikan dengan sebaik-baiknya. Selanjutnya penulis juga dapat menyelesaikan tesis ini dengan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
4. Notaris/PPAT Dr. Winanto Wiryomartani, SH., M.Hum dan Notaris/PPAT Yudeni Thoha, SH yang telah menyediakan waktu, tenaga dan masukan untuk mengarahkan materi dan menjadi narasumber dalam penyusunan tesis ini;

5. Kedua orang tua saya yaitu Hi. Satria Thoha SE., MM dan Dr Hj Feni Rosalia, MSi serta adik saya M. Feria Putra yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Tesis ini sangat jauh dari sempurna dan terdapat kekurangan di dalamnya, namun demikian, penulis berharap bahwa tesis ini tetap dapat memberikan manfaat bagi mereka yang membacanya. Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu Penulis. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 04 Juli 2023



Khairunnisa Riani Putri



## Pernyataan

Nama KHAIRUNNISA RIANI PUTRI  
NIM 217211036  
Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Perlindungan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Nomor: 73/PDT.G/2012/PN.PL)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 22-Juni-2023  
Yang menyatakan



KHAIRUNNISA RIANI PUTRI  
NIM. 217211036

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>ORISINALITAS.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
1. Kegunaan Teoritis .....	10
2. Kegunaan Praktis .....	10
E. Kerangka Konseptual .....	11
F. Kerangka Teoritis.....	166
1. Teori Perlindungan Hukum.....	17
2. Teori Kewenangan .....	19
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Sifat Penelitian .....	20
3. Jenis dan Sumber Data .....	20
4. Teknik Pengumpulan Data.....	22
5. Teknik Analisis Data.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	22

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>24</b>
A. Pengertian Notaris .....	24
B. Persyaratan Menjadi Notaris .....	26
C. Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	28
D. Tugas dan Kewenangan Notaris.....	29
E. Larangan Notaris .....	32
F. Teori Pejabat Notaris Sementara .....	37
G. Teori Notaris Pengganti.....	37
H. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris.....	38
I. Majelis Kehormatan Notaris.....	40
J. Majelis Pengawas Notaris .....	41
K. Pemberhentian Notaris .....	42
L. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	43
1. Dasar Hukum Pengertian PPAT .....	43
2. Persyaratan Menjadi PPAT .....	46
3. Pengangkatan PPAT .....	47
4. Pemberhentian PPAT .....	48
5. Tugas dan Wewenang PPAT .....	51
6. Kewajiban PPAT.....	53
7. Larangan PPAT.....	56
M. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) .....	57
1. Pengertian PPAT Sementara .....	57
2. Persyaratan PPAT Sementara .....	57
3. Pengangkatan PPAT Sementara.....	58
4. Pemberhentian PPAT Sementara .....	61
5. Tugas dan Wewenang PPAT Sementara.....	62
6. Kewajiban PPAT Sementara.....	63
7. Larangan PPAT Sementara .....	64

N.	Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus).....	65
1.	Pengertian PPAT Khusus.....	65
2.	Persyaratan PPAT Khusus.....	66
3.	Pengangkatan PPAT Khusus.....	67
4.	Pemberhentian PPAT Khusus.....	67
5.	Tugas dan Wewenang PPAT Khusus.....	67
6.	Kewajiban PPAT Khusus.....	68
7.	Larangan PPAT Khusus.....	68
O.	Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti (PPAT Pengganti).....	69
1.	Pengertian PPAT Pengganti.....	69
2.	Persyaratan PPAT Pengganti.....	69
3.	Pengangkatan PPAT Pengganti.....	70
4.	Pemberhentian PPAT Pengganti.....	72
5.	Tugas, Wewenang dan Kewajiban PPAT Pengganti.....	72
6.	Larangan PPAT Pengganti.....	74
P.	Akta.....	74
1.	Pengertian Akta.....	74
2.	Macam-macam Akta.....	75
3.	Pihak yang membuat Akta Autentik.....	75
4.	Akta Jual Beli.....	76
Q.	Tanah.....	77
1.	Pengertian Tanah.....	77
2.	Jenis Hak Atas Tanah.....	78
3.	Hak Milik.....	80
R.	Jual Beli Tanah.....	86
S.	Teori Putusan Mahkamah Agung.....	87
1.	Pengertian Putusan.....	87
2.	Putusan Mahkamah Agung.....	88
T.	Keterangan Palsu.....	88

1. Pengertian.....	88
2. Ketentuan Mengenai Keterangan Palsu .....	88
U. Badan Pertanahan Nasional Provinsi (BPN Provinsi) dan Kantor Pertanahan .....	90
1. Badan Pertanahan Nasional.....	90
2. Kantor Pertanahan.....	90
<b>BAB III STUDI KASUS .....</b>	<b>92</b>
A. Kronologi Perkara .....	92
B. Bukti Surat.....	98
C. Keterangan Saksi .....	99
D. Pertimbangan Majelis Hakim .....	103
E. Putusan Hakim .....	116
<b>BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....</b>	<b>119</b>
A. Ketentuan Hukum Perlindungan Jabatan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu.....	119
B. Pertimbangan Hakim Dan Putusan Pengadilan Dalam Melindungi Notaris/PPAT Berdasarkan Putusan Nomor : 73/PDT.G/2012/PN.PL..	133
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>148</b>
A. Kesimpulan.....	148
B. Saran .....	150
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>152</b>

## DAFTAR GAMBAR

<i>Flowchart Kerangka Konseptual</i> .....	15
--	----

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Ijin Penulisan Karya Ilmiah (Proposal Tesis) dan Penunjukan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 : Surat Tugas tentang Penugasan Dosen Pembimbing Tesis Genap Tahun 2022/2023
- Lampiran 4 : Rekap Bimbingan Penyusunan Penelitian Tesis Tahun Akademik Genap 2022/2023
- Lampiran 5 : Bukti Publish Jurnal
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Turnitin