



TESIS

Judul:

PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS
DALAM JUAL BELI TANAH TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIK ATAU PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI
KASUS PUTUSAN NOMOR 1615K/PDT/2020)

Disusun oleh:

YULIUS CHANDRA
NIM. 207222005

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS
DALAM JUAL BELI TANAH TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIK ATAU PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1615K/PDT/2020)**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh :

Nama : Yulius Chandra
NIM : 207222005

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024**

Pengesahan

Nama : YULIUS CHANDRA
NIM : 207222005
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS
DALAM JUAL BELI TANAH TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIK ATAU PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1615K/PDT/2020)
Title : MAKING A DEED OF POWER OF SALE BY A NOTARY
IN THE SALE AND PURCHASE OF LAND WITHOUT THE
KNOWLEDGE OF THE OWNER OR HOLDER OF LAND
RIGHTS
(CASE STUDY DECISION NUMBER 1615K/PDT/2020)

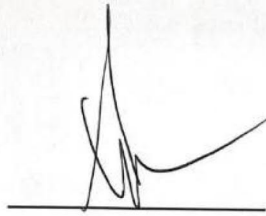
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 11-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 11-Juli-2024

Ketua Program Studi



JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

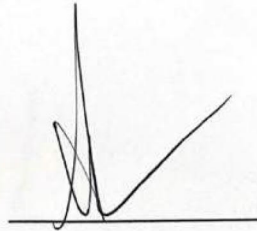
Persetujuan

Nama : YULIUS CHANDRA
NIM : 207222005
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS
DALAM JUAL BELI TANAH TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIK ATAU PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1615K/PDT/2020)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 18-Juni-2024

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



ABSTRAK

- (A) Nama : Yulius Chandra (207222005)
- (B) Judul Tesis : Pembuatan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris Dalam Jual Beli Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik atau Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 1615K/Pdt/2020)
- (C) Halaman : x + 150 + 2024.
- (D) Kata Kunci : Akibat Hukum, Akta Kuasa Menjual, Jual Beli Tanah, Tanpa Sepengetahuan Pemilik.
- (E) Isi Abstrak
Notaris/PPAT hendaknya berhati-hati dalam mengadakan kontrak perjanjian jual beli dengan memastikan pemeriksaan secara mendalam terhadap kewenangan hukum bagi para pihak termasuk pembeli dan penjual, tak terkecuali dalam pembuatan akta kuasa menjual yang harus sepengetahuan pemilik atau pemegang hak atas tanah. Masalah yang dihadapi adalah bagaimana akibat hukum dari pembuatan akta kuasa menjual dalam jualbeli tanah tanpa sepengetahuan pemilik atau pemegang hak atas tanah dan bagaimana pembuatan akta kuasa menjual oleh notaris dalam jual beli tanah tanpa sepengetahuan pemilik atau pemegang hak atas tanah terkait Putusan Nomor 1615 K/PDT/2020. Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian hukum yuridis normatif yang bersumber dari data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembuatan akta kuasa menjual tanah tanpa sepengetahuan pemilik atau pemegang hak atas tanah mengandung konsekuensi hukum yang serius, baik bagi pembuat akta kuasa maupun pihak pembeli, diantara akta kuasa menjual batal demi hukum, hal ini mengacu pada Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum jika dibuat oleh orang yang tidak berwenang, hal itu juga dapat digolongkan sebagai tindak pidana penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP. Pembuatan akta kuasa menjual oleh notaris tanpa sepengetahuan pemilik tanah dalam Putusan MA Nomor 1615 K/PDT/2020 merupakan tindakan yang ilegal, di mana Akta Kuasa Menjual yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik dapat digunakan untuk melakukan penipuan atau perbuatan melawan hukum lainnya, seperti pengalihan hak atas tanah secara tidak sah. Hal ini dilakukan dengan memanfaatkan kelengahan pemilik antara lain menggunakan identitas palsu, dan pelaku melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan notaris dan menandatangani Akta Kuasa Menjual seolah-olah sebagai pemilik tanah yang sah. Penting untuk selalu berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah dan memastikan semua prosesnya dilakukan dengan sah dan sesuai dengan hukum.
- (F) Acuan : 86 (1960 - 2024)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Yulius Chandra

ABSTRACT

- (A) Name: Yulius Chandra (207222005)
- (B) Thesis Title: *Making a Attorney to Sell Deeds by a Notary in Buying and Selling Land Without the Knowledge of the Owner or Holder of Land Rights (Case Study Decision Number 1615K/Pdt/2020)*
- (C) Pages: x + 150 + 2024.
- (D) Keywords: *Legal Consequences, Authority to Sell Deeds, Buy and Sell Land, Without the Owner's Knowledge*
- (E) Contents of the Abstract
Notaries/PPATs should be careful in entering into sales and purchase agreements by ensuring in-depth examination of the legal authority of the parties, including buyers and sellers, including in making authority to sell deeds, which must be known to the owner or holder of land rights. The problem faced is what are the legal consequences of making a power of attorney deed for buying and selling land without the knowledge of the owner or holder of land rights and how a notary makes a power of attorney deed for selling and buying land without the knowledge of the owner or holder of land rights regarding Decision Number 1615 K/PDT /2020. The research method used is normative juridical legal research sourced from secondary data. The results of the research show that making a power of attorney deed to sell land without the knowledge of the owner or holder of land rights has serious legal consequences, both for the maker of the power of attorney deed and the buyer, among other things, the power of attorney deed to sell is null and void, this refers to Article 1330 of the Civil Code which states that an agreement is null and void if it is made by an unauthorized person, this can also be classified as a criminal act of fraud as regulated in Article 378 of the Criminal Code. Making a deed of power of attorney to sell by a notary without the knowledge of the land owner in Supreme Court Decision Number 1615 K/PDT/2020 is an illegal act, where a authority to sell deeds made without the knowledge of the owner can be used to commit fraud or other unlawful acts, such as transferring rights to land illegally. This is done by taking advantage of the owner's negligence, including using a fake identity, and the perpetrator carrying out a land sale and purchase transaction before a notary and signing an authority to sell deeds as if he were the legal land owner. It is important to always be careful when carrying out land buying and selling transactions and ensure that all processes are carried out legally and in accordance with the law.
- (F) References : 86 (1960 - 2024)
- (G) Supervisor: Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H
- (H) Author: Yulius Chandra

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan karunia-Nyalah, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis berjudul **“Pembuatan Akta Kuasa Menjual Oleh Notaris Dalam Jual Beli Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik atau Pemegang Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 1615K/Pdt/2020)”** yang merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis ini, yang disebabkan keterbatasan pengetahuan penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini akan sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis selama ini, baik selama penulis menjalani pendidikan maupun dalam penyelesaian tesis ini. Terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya terutama kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H, M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Prof. Dr. Jeane Neltje S., SH., APU selaku Kaprodi S2 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H, selaku Pembimbing Tesis atas kesabarannya dalam mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, yang telah memberikan ilmu dan wawasannya selama penulis menjalankan proses perkuliahan.

6. Orangtua tercinta atas dukungan doa yang tak henti-hentinya, sehingga saya dapat menyelesaikan kuliah dan tesis ini dengan baik sesuai dengan apa yang orangtua harapkan.
7. Seluruh keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan semangat hingga terselesaikannya tesis ini.
8. Kepada Narasumber Dr. Ghansham Anand S.H. M.Kn., (Universitas Airlangga), Noviana Tansari, S.H., M.Kn., (Notaris/PPAT Kabupaten Tangerang), Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., AllArb.(Notaris/PPAT Kota Surabaya), Dr. Wahyu Kurniawan, S.H., L.L.M. (Penulis buku, Praktisi hukum, pengajar)
9. Teman-teman angkatan MIH UNTAR yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Magister Hukum Universitas Tarumanagara.
10. Terima kasih kepada seluruh teman-teman yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Magister Hukum Universitas Tarumanagara.
11. Dan teman-teman lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu atas dorongan, dukungan dan semangat sehingga tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya.

Dengan kerendahan hati, saya mengucapkan banyak terima kasih kepada semua yang telah memberikan dukungan kepada saya, yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Tiada kata yang lebih indah dan bermakna selain ucapan terima kasih yang tulus.

Jakarta, 20 Juni 2024

(Yulius Chandra)

Pernyataan

Nama : YULIUS CHANDRA
NIM : 207222005
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : PEMBUATAN AKTA KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS
DALAM JUAL BELI TANAH TANPA SEPENGETAHUAN
PEMILIK ATAU PEMEGANG HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1615K/PDT/2020)

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, 18-Juni-2024
Yang menyatakan



YULIUS CHANDRA
NIM. 207222005

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Singkatan	xi
Daftar Lampiran	xii
Bab I. Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
D. Metode Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan	9
Bab II. Tinjauan Pustaka	11
A. Akta Kuasa Menjual	11
B. Jual Beli	20
C. Peralihan Hak atas Tanah	32
D. Teori Pertanggungjawaban	38
E. Teori Kewenangan	45
F. Teori Kepastian Hukum	53
Bab III. Data Hasil Penelitian	66
A. Kasus Posisi	66
B. Pertimbangan Hakim	67
C. Amar Putusan	80
D. Data Hasil Wawancara	82
1. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya	82

2. Noviana Tansari, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang	87
3. Dr. Wahyu Kurniawan, S.H., LLM., Praktisi, Dosen dan Penulis Buku “Hukum Perikatan Dalam Tradisi Sistem Hukum Civil Law”	91
4. Dr. Habib Adjie, S.Hum., AllArb., Notaris/PPAT di Kota Surabaya	94
Bab IV. Analisis Permasalahan	103
A. Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik atau Pemeagng Hak atas Tanah	103
B. Pembuatan Akta Kuasa Menjual oleh Notaris dalam Jual Beli Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik atau Pemegang hak atas Tanah Terkait Putusan Nomor 1615K/Pdt/2020.....	120
Bab V. Penutup	148
A. Kesimpulan	148
B. Saran	149
Daftar Pustaka	151
Lampiran	

DAFTAR SINGKATAN

AD/ART	adalah Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga
AJB	adalah Akta Jual Beli
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional
BW	adalah <i>Burgerlijk Wetboek</i>
HGB	adalah Hak Guna Bangunan
HGU	adalah Hak Guna Usaha
KK	adalah Kartu Keluarga
KTP	adalah Kartu Tanda Penduduk
KUHPerdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
M.Kn	adalah Magister Kenotariatan
MA	adalah Mahkamah Agung
PBB	adalah Pajak Bumi dan Bangunan
Pdt	adalah Perdata
PJB	adalah Pengikatan Jual Beli
PMH	adalah Perbuatan Melawan Hukum
PN.Dpu	adalah Pengadilan Negeri Dompu
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PT.Mtr	adalah Pengadilan Tinggi Mataram
PTUN	adalah Peradilan Tata Usaha Negara
SHM	adalah Sertipikat Hak Milik
SPPT	adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
UU	adalah Undang-Undang
UUJN	adalah Undang-Undang Jabatan Notaris
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
WIB	adalah Waktu Indonesia Barat

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Keterangan Dosen Pembimbing Tesis
Lampiran 3	Rekapan Berita Acara Bimbingan Tesis
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 7	<i>Letter of Acceptance</i> (LOA) Jurnal
Lampiran 8	Jurnal Publikasi
Lampiran 9	Surat Permohonan Wawancara dan bukti wawancara
Lampiran 10	Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615K/Pdt/2020.