



TESIS

Judul:

Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat
Oleh Pejabat Umum Notaris Dalam Jual
Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat
(Studi Kasus Perkara Nomor : 1209 K/Pid/2022

Disusun oleh:

WITA ANUGRAH GEMILANG
NIM. 217222032

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**Pemalsuan Akta Kuasa Menjual yang Dibuat Oleh Pejabat Umum Notaris
Dalam Jual Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat (Studi Kasus
Perkara Nomor: 1209/K/Pid/2022)**

TESIS

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

Oleh:

Nama : Wita Anugrah Gemilang
NIM : 217222032

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
JAKARTA
2024**

Pengesahan

Nama : WITA ANUGRAH GEMILANG
NIM : 217222032
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Pejabat Umum Notaris Dalam Jual Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Perkara Nomor : 1209 K/Pid/2022)
Title : Forgery of Power of Attorney Deed Made by Notary Public Officials in Buying and Selling Without the Approval of the Certificate Owner (Case Study Decision Number: 1209 K/Pid/2022)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 10-Juli-2024.

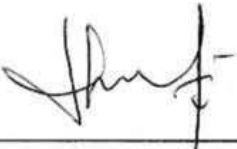
Tim Penguji:

1. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

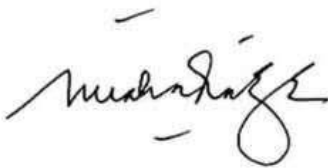
Pembimbing:

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



Jakarta, 10-Juli-2024

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : WITA ANUGRAH GEMILANG
NIM : 217222032
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Pejabat Umum Notaris Dalam Jual Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Perkara Nomor : 1209 K/Pid/2022)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 20-Juni-2024

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



ABSTRAK

- (A) Nama : Wita Anugrah Gemilang (21722032)
- (B) Judul Tesis : Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Pejabat Umum Notaris Dalam Jual Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor: 1209 K/Pid/2022)
- (C) Halaman : x + 150 + Lampiran + 2024
- (D) Kata Kunci : Notaris, Pemalsuan, Tindak Pidana, Kode Etik Notaris
- (E) Isi :
- Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diberikan oleh Undang-undang dan masyarakat. Dalam menjalankan jabatannya Notaris dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Namun terkadang masih terdapat Notaris yang tidak menjalankan kewenangannya serta melakukan sesuatu yang dilarang oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Tidak dipungkiri bahwa pihak Notaris juga dapat sebagai salah satu pihak yang terlibat dan turut serta terhadap tindak pidana sehingga menimbulkan konsekuensi hukum dan menyebabkan kerugian seperti halnya dalam tindak pidana pemalsuan akta yang dibuatnya. Rumusan masalah dalam penelitian ini bagaimana konsekuensi hukum dan status hukum Notaris tersebut setelah melakukan pembuatan akta kuasa menjual dengan memasukkan keterangan palsu kedalam akta tersebut dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat yang tanahnya dijual tanpa persetujuan akibat adanya pemalsuan akta kuasa menjual. Metode penelitian tesis ini menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan secara *statute approach*, dan *conceptual approach*. Hasil penelitian ini adalah perbuatan Notaris tersebut terbukti dan bertanggung jawab atas perbuatannya melakukan pemalsuan tanda tangan dalam Akta Kuasa Menjual, dan sudah sepatutnya Notaris tersebut tersebut dikenakan sanksi kode etik Notaris mengenai pemberhentian dengan tidak hormat dikarenakan telah memenuhi unsur yang terkandung pada pasal 13 Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana jika Notaris dihukum dengan ancaman pidana 5 (lima) tahun dapat langsung dilakukan pemberhentian dengan tidak hormat oleh Menteri. Selanjutnya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan secara perdata untuk meminta ganti rugi dan agar akta kuasa menjual tersebut dibatalkan serta mengajukan gugatan ke PTUN serta ke BPN terkait dengan pembatalan sertifikat yang telah beralih namanya.
- (F) Acuan : 90 (1983 – 2018)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.HUM.
- (H) Penulis : Wita Anugrah Gemilang

ABSTRACT

- (A) Name : Wita Anugrah Gemilang (21722032)
- (B) Thesis Title : *Forgery of Power of Attorney Deed Made by Notary Public Officials in Buying and Selling Without the Approval of the Certificate Owner (Case Study Number: 1209 K/Pid/2022)*
- (C) Page : *x + 150 + Attachment + 2024*
- (D) Keywords : *Notary, Forgery, Crime, Notary Code of Ethics*
- (E) Content :
Notary is a position of trust given by law and society. In carrying out his position, a notary is required to be responsible for the deeds he makes. However, sometimes there are still Notaries who do not exercise their authority and do things that are prohibited by the Law on Notary Positions. It cannot be denied that the Notary can also be one of the parties involved and take part in criminal acts, giving rise to legal consequences and causing losses, as is the case in the criminal act of falsifying a deed he made. The formulation of the problem in this research is what the legal consequences and legal status of the Notary are after making a power of attorney deed to sell by entering false information into the deed and what is the legal protection for the certificate owner whose land is sold without approval due to a forged power of sale deed. The research method for this thesis uses normative juridical approaches with a statutory approach and a conceptual approach. The results of this research are that the Notary's actions are proven and responsible for his actions of forging signatures in the Deed of Authorization to Sell, and it is appropriate for the Notary to be subject to sanctions from the Notary's code of ethics regarding dishonorable dismissal because he has fulfilled the elements contained in article 13 of the Law. The position of Notary as if the Notary is punished with a penalty of 5 (five) years can be immediately dishonorably dismissed by the Minister. Furthermore, legal protection for the injured party can file a civil lawsuit to ask for compensation and to have the power of attorney deed of sale canceled and file a lawsuit with the PTUN and BPN regarding the cancellation of the certificate whose name has changed.
- (F) Reference : 90 (1983 – 2018)
- (G) Advisor : Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.HUM.
- (H) Author : Wita Anugrah Gemilang

Pernyataan

Nama : WITA ANUGRAH GEMILANG
NIM : 217222032
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Pejabat Umum Notaris Dalam Jual Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Perkara Nomor : 1209 K/Pid/2022)

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, 20-Juni-2024
Yang menyatakan



WITA ANUGRAH GEMILANG
NIM. 217222032

KATA PENGANTAR

Assalamualaiakum. Wr. Wb.

Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat, Ridha, Keberkahan dan Karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Pejabat Umum Notaris Dalam Jual Beli Tanpa Adanya Persetujuan Pemilik Sertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor: 1209 K/Pid/2022)”**. Tak luput dari sadar akan manusia yang jauh dari kata sempurna, karena sempurna hanya milik-Nya maka peneliti harapkan bagi semua pihak yang bersangkutan, mengerti dan membaca untuk memberikan kritik dan saran.

Dalam menyelesaikan tesis ini, tentunya tidak terlepas pertolongan dari para pihak dengan ketulusannya, sehingga dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat penulis menghanturkan terima kasih yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang secara langsung maupun tidak yang telah memberikan bantuan baik moriil maupun materiil sehingga dapat menyelesaikan karya ilmiah penelitian tesis ini. Terutama kepada yang saya hormati:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Mella Ismelina F.R, S.H., M.HUM., selaku Dosen Pembimbing penelitian tesis ini yang senantiasa membimbing, mengarahkan dan mendukung penelitian dalam proses pengerjaan hingga hasil penyelesaian tesis ini;
3. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan baru yang bermanfaat atas pengajaran yang diberikan kepada peneliti selama masa perkuliahan;
4. Kedua orang tua saya, Bapak Mulyadi dan Ibu Ikah serta kedua kakak saya, Ririn Antika dan Phebi Rizky Rinaldi.

5. Saudara, sahabat dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang secara langsung dan tidak langsung memberikan dukungan batiniah dan/atau lahiriah kepada peneliti.

Akhir kata pengantar penelitian ini peneliti mengucapkan rasa syukur kepada yang Maha Baik, Maha Kuasa dan segala-Nya Allah SWT yang telah mempermudah, mengizinkan dan semoga memberkahi hasil penelitian ini dengan harapan semoga dapat menjadikan manfaat dan kebergunaan penelitian ini menjadi pahala jariyah untuk kita semua.

Jakarta, 10 Juni 2024

WITA ANUGRAH GEMILANG

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
LEMBAR PERNYATAAN	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
D. Kerangka Konseptual.....	11
E. Metode Penelitian.....	22
F. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris Indonesia.....	28
1. Sejarah Notaris di Indonesia.....	28
2. Pengertian Notaris	31
3. Notaris sebagai Pejabat Umum	36
4. Pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta kuasa menjual yang diperlukan	38
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	42
1. Pengertian Akta.....	42
2. Jenis Akta.....	43
3. Kekuatan Pembuktian Akta	47
C. Kuasa Dan Pemberian Kuasa	50
1. Tindakan Hukum Yang Tidak Dapat dikuasakan	51

	2. Kuasa Mutlak	52
	3. Pemberian Kuasa.....	53
	D. Teori Tentang Perjanjian	54
	1. Pengertian dan pengaturan Perjanjian	54
	2. Asas-asas Perjanjian.....	55
	E. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat.....	61
	1. Sertifikat Hak Atas Tanah	61
	2. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah	62
	F. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	65
	1. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	65
	2. Proses Terjadinya Hak Atas Tanah	65
	G. Kode Etik Notaris.....	73
	H. Tindak Pidana Pemalsuan Akta.....	76
BAB III	DATA HASIL PENELITIAN.....	80
	A. Identitas Para Pihak.....	80
	B. Uraian Kasus	81
	C. Pertimbangan Hakim.....	86
	D. Putusan Pengadilan	110
BAB IV	PEMBAHASAN	114
	A. Konsekuensi Hukum Dan Status Hukum Notaris Tersebut Setelah Melakukan Pemalsuan Akta Kuasa Menjual.....	114
	B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertifikat Yang Tanahnya Dijual Tanpa Persetujuan Akibat Adanya Pemalsuan Akta Kuasa Menjual	132
BAB V	PENUTUP	148
	A. Kesimpulan	148
	B. Saran	149
DAFTAR PUSTAKA		
RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekapitan Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin
Lampiran 6	: Surat Keterangan Layak Terbit Jurnal
Lampiran 7	: Lembar Jurnal