



**PEMALSUAN DALAM AKTA JUAL BELI  
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(STUDY PUTUSAN NOMOR 676/PID.B/2016/PN.SMG)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**ARMELIA OKTAVIANI RAHMAWATI**

**NPM. 191003741020506**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2023**



**PEMALSUAN DALAM AKTA JUAL BELI  
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(STUDY PUTUSAN NOMOR 676/PID.B/2016/PN.SMG)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn**  
NIDN. 0608076201

**Peneliti,**

**Armelia Oktaviani Rahmawati**  
NPM. 191003741020506

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**



**PEMALSUAN DALAM AKTA JUAL BELI  
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
(STUDY PUTUSAN NOMOR 676/PID.B/2016/PN.SMG)  
TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 23 September  
2023 dan disahkan pada tanggal 23 September 2023**

**Penguji I,**

**Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn  
NIDN. 0608076201**

**Penguji II,**

**Dr. Setiyowati, S.H., M.H.  
NIDN. 0609096301**

**Penguji III,**

**Dr. Rr. Widyarini Indnasti Wardani, S.H., M.Hum  
NIDN. 0613086203**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2023**

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

- Setiap perjalanan hidup harus dihadapi walaupun terasa berat seperti skripsi jika ingin mengulur waktu maka tetap akan kita kerjakan juga.
- Berusaha semaksimal mungkin dihari itu maka tidak akan ada penyesalan dihari kemudian.

Tesis ini dipersembahkan kepada :

- Bapak dan ibu tersayang yang selalu mendoakan saya
- Kakak dan adikku yang selalu memberikan dukungan
- Teman-temanku yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan tesis ini

## **SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Armelia Oktaviani Rahmawati**

NPM : **191003741020506**

Judul Tesis : **Pemalsuan Dalam Akta Jual Beli Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah (Study Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan Tesis ini berdasarkan pemikiran, pemaparan, dan hasil penelitian saya sendiri dari berbagai sumber. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan.

Demikian pernyataan ini saya buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 23 September 2023

Yang membuat pernyataan,



**Armelia Oktaviani Rahmawati**

NPM: 191003741020506

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah dan karunia-Nya berupa kesehatan dan kekuatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **"PEMALSUAN DALAM AKTA JUAL BELI TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (STUDY PUTUSAN NOMOR 676/PID.B/2016/PN.SMG)"**

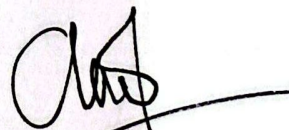
Tesis ini disusun oleh penulis untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis sadar bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan dengan adanya bantuan, dukungan, bimbingan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh Karena itu, pada kesempatan ini penulis ini mengucapkan terima kasih, kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. Suparno, M.Si selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
3. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
4. Ibu Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan dan penulisan tesis ini.

5. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
6. Ibu Dr. Setiyowati, S.H., M.H selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
7. Bapak Abdul Mughis, S.Pd.I dan Ibu Rachmi Yulianti selaku orang tua penulis
8. Arvita yuniasih, S.H., Arnetta Riska Ratnasari, S.H., Rizki Adi Muliawan, Rizki Adinata Prabowo, Rizki Galih Prasetyo, Rizki Yusuf Maulana dan Annisa hardiyanti selaku kakak dan adik penulis

Demikian penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, 23 September 2023



Armelia Oktaviahi Rahmawati

## ABSTRAK

Pemalsuan akta dapat dilakukan baik secara formil dan materil. Secara formil apabila pihak yang mengeluarkan akta tersebut bukanlah pihak yang berwenang. Secara materil dapat terjadi apabila isi yang tertera di dalam akta tidak sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh pihak yang berkepentingan terhadap akta tersebut. Permasalahan 1) Bagaimana Pemalsuan dalam Akta Jual Beli dalam Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg?; 2) Bagaimana Pelimpahan Hak atas tanah dalam Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg?; 3) Bagaimana Akibat Hukum tersebut Akta Jual Beli yang dipalsukan dalam Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg?. Tujuan Penelitian mengetahui dan menganalisis pemalsuan dalam Akta Jual Beli, pelimpahan Hak atas Tanah, akibat Hukum. Metode penelitian adalah pendekatan hukum yuridis normatif, spesifikasi penelitian bersifat diskriptif analitis, pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan, analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian adalah Pemalsuan dalam Akta Jual beli adanya surat palsu dari Ignatius yang Rudolf Mardo berikan kepada PPAT untuk kepengurusan Permohonan Hak Milik terletak di Jl. Abdulrahman saleh No. 55 RT.08 RW.03 Kelurahan Kalibanteng Kulon Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang. Pelimpahan Hak adanya Akta Jual Beli Bangunan Nomor 74 setelah selesai dibuat yang dibubuhkan pula tandatangan seolah-olah H. Muhammad Ahyak memang benar datang sebagai Penghadap (penjual). Sehingga Akibat Hukumnya akta menjadi tidak memenuhi syarat materil sehingga menjadi batal demi hukum.

**Kata Kunci :** Akta Jual Beli, Pemalsuan Akta, Hak atas Tanah

## **ABSTRACT**

Deed falsification can be carried out both formally and materially. Formally, if the party issuing the deed is not an authorized party. Materially, this can happen if the contents stated in the deed do not match the information provided by the party with an interest in the deed. Problems 1) How is the Deed of Sale and Purchase forged in Decision Number 676/Pid.B/2016/PN.Smg?; 2) How are land rights transferred in Decision Number 676/Pid.B/2016/PN.Smg?; 3) What are the legal consequences of the falsified Sale and Purchase Deed in Decision Number 676/Pid.B/2016/PN.Smg? The aim of the research is to find out and analyze forgeries in Sale and Purchase Deeds, transfer of land rights, legal consequences. The research method is a normative juridical legal approach, research specifications are descriptive analytical, data collection is done by means of literature study, data analysis uses qualitative analysis. The results of the research were forgery in the Deed of Sale and Purchase, there was a fake letter from Ignatius which Rudolf Mardo gave to PPAT for processing the Property Rights Application located on Jl. Abdulrahman Saleh No. 55 RT.08 RW.03 Kalibanteng Kulon Village, West Semarang District, Semarang City. Delegation of Rights to the Building Sale and Purchase Deed Number 74 after it was completed, which was also signed as if H. Muhammad Ahyak had really come as the Supervisor (seller). So the legal consequence is that the deed does not meet the material requirements so that it becomes null and void.

**Keywords:** Sale and Purchase Deed, Deed Forgery, Land Rights

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	iv
SURAT PERNYATAAN KARYA ILMIAH .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I : PENDAHULUAN .....	1
1. Latar Belakang .....	1
2. Perumusan Masalah .....	9
3. Tujuan Penelitian .....	10
4. Manfaat Penelitian .....	10
5. Kerangka Pemikiran .....	12
6. Metode Penelitian .....	13

b. Peralihan hak atas tanah .....	48
5. Teori Kepastian Hukum .....	52
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>	<b>56</b>
1. Pemalsuan dalam Akta Jual Beli dalam Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg.....	56
2. Pelimpahan Hak atas tanah dalam Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg .....	79
3. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli yang dipalsukan dalam Putusan Nomor 676/Pid.B/2016/PN.Smg .....	95
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>109</b>
1. Simpulan .....	109
2. Saran .....	110
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>111</b>