



**AKIBAT HUKUM KUASA JUAL YANG DIPALSUKAN UNTUK
BALIK NAMA SERTIPIKAT OLEH PIHAK KETIGA
BEKERJASAMA DENGAN PPAT PADA PUTUSAN PN JAKARTA
BARAT NOMOR 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt**

TESIS

Disusun

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

Oleh:

Hanggara Yoga Adhitama

NPM. 231003741020681

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**AKIBAT HUKUM KUASA JUAL YANG DIPALSUKAN UNTUK
BALIK NAMA SERTIPIKAT OLEH PIHAK KETIGA
BEKERJASAMA DENGAN PPAT PADA PUTUSAN PN JAKARTA
BARAT NOMOR 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt**

TESIS

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

Pembimbing,

Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn.
NUPTK. 8040740641230093

Peneliti,

Hanggara Yoga Adhitama
NPM. 231003741020681

Mengetahui:

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

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NUPTK. 3241741642230113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**AKIBAT HUKUM KUASA JUAL YANG DIPALSUKAN UNTUK
BALIK NAMA SERTIPIKAT OLEH PIHAK KETIGA
BEKERJASAMA DENGAN PPAT PADA PUTUSAN PN JAKARTA
BARAT NOMOR 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal Rabu, 3 September
2025
dan disahkan pada tanggal: Rabu, 3 September 2025

Penguji I

Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani. S.H.,M.Hum., M.Kn.
NUPTK. 8040740641230093

Penguji II

Dr. Krismiyarsi, S.H., M.Hum.
NUPTK. 3059741642230123

Penguji III

Dr. Catharina Mulyani Santoso, S.H.,Sp.N.,M.H.
NUPTK. 6733753654230102

Mengetahui:

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

Prof. Dr. Setiyowati, S.H.,M.H
NUPTK. 3241741642230113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan dibawah ini, saya mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang:

Nama Mahasiswa : Hanggara Yoga Adhitama

NPM : 231003741020681

Alamat : Sempu RT01/RW03, Kecamatan Limpung, Kabupaten
Batang, Jawa Tengah, 51271

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat karya ilmiah orang lain
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim

Demikian pernyataan ini, apabila di kemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 25 Agustus 2025

Peneliti,



Hanggara Yoga Adhitama

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: **“AKIBAT HUKUM KUASA JUAL YANG DIPALSUKAN UNTUK BALIK NAMA SERTIPIKAT OLEH PIHAK KETIGA BEKERJASAMA DENGAN PPAT PADA PUTUSAN PN JAKARTA BARAT NOMOR 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. 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. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
4. Ibu Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani. S.H., M.Hum., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah berkenan memberikan saya bimbingan dan arahan hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
5. Ibu Dr. Krismiyarsi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini.
6. Ibu Dr. Catharina Mulyani Santoso, S.H., Sp.N., M.H., selaku Dosen Penguji yang juga telah berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan

tesis ini.

7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
8. Kedua orang tua, yang telah memberikan doa, semangat, dorongan, dan perhatian kepada penulis;
9. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Untuk kedepannya semoga tesis ini dapat bermanfaat, berguna dan mampu memberikan kontribusi bagi pengembangan Ilmu Hukum di masa yang akan datang, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Terimakasih.

Semarang, 25 Agustus 2025

Peneliti,

Hanggara Yoga Adhitama

ABSTRAK

Penelitian ini membahas akibat hukum dari penggunaan kuasa jual yang dipalsukan dalam proses balik nama sertipikat hak atas tanah oleh pihak ketiga yang bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. Permasalahan utama yang dikaji adalah bagaimana pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku pemalsuan kuasa jual, kedudukan hukum sertipikat yang telah dibalik nama berdasarkan kuasa palsu, serta perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemalsuan kuasa jual untuk balik nama sertipikat merupakan tindak pidana yang menimbulkan konsekuensi hukum tidak hanya bagi pelaku utama, tetapi juga bagi PPAT yang lalai dalam menjalankan kewenangan jabatannya. Sertipikat yang telah dibalik nama berdasarkan akta palsu dapat dibatalkan demi hukum karena cacat administratif dan bertentangan dengan asas kepastian hukum. Pemilik berhak memperoleh perlindungan hukum berupa pemulihan hak atas tanah maupun ganti kerugian. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pentingnya pengawasan terhadap pelaksanaan kewenangan PPAT serta kehati-hatian dalam proses balik nama sertipikat untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan.

Kata kunci: Akibat Hukum, Kuasa Jual Palsu, Balik Nama Sertipikat, PPAT

ABSTRACT

This research examines the legal consequences of using a forged power of attorney for the transfer of land title by a third party in collaboration with a Land Deed Official (PPAT), as reflected in the West Jakarta District Court Decision No. 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Br. The study focuses on the criminal liability of the forger, the legal status of the certificate transferred under the forged power of attorney, and the legal protection available to the aggrieved landowner. The research applies a normative juridical method with a statutory and case study approach. The findings indicate that forging a power of attorney constitutes a criminal act that has legal implications not only for the main perpetrator but also for the PPAT who negligently exercised their authority. A land certificate transferred under a forged deed can be annulled by law due to administrative defects and its inconsistency with the principle of legal certainty. Furthermore, the rightful owner is entitled to legal protection through the restoration of land rights and compensation. This study concludes that strict supervision of PPAT's authority and caution in the title transfer process are essential to ensure legal certainty and the protection of land rights.

Keywords: Legal Consequences, Forged Power of Attorney, Title Transfer, PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Manfaat/Kegunaan Penelitian	14
E. Metode Penelitian.....	15
1. Metode Pendekatan.....	15
2. Spesifikasi Penelitian.....	15
3. Sumber Dan Jenis Data.....	15
4. Teknik Pengumpulan Data	16
5. Teknik Analisis Data	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Tentang PPAT.....	17
B. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	23
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli	29
D. Tinjauan Umum Tentang Pemalsuan Surat.....	32
E. Tinjauan Umum Tentang Kuasa Jual	35
F. Tinjauan Umum Tentang Proses Balik Nama Sertipikat	37
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
A. Faktor penyebab PPAT turut serta membantu pihak ketiga melakukan tindak pemalsuan kuasa jual untuk balik nama sertipikat pada Putusan PN Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt	48

B. Tanggungjawab PPAT yang turut serta membantu pihak ketiga melakukan tindak pemalsuan kuasa jual untuk balik nama sertipikat pada Putusan PN Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.....	73
C. Akibat hukum terhadap kuasa jual yang dipalsukan untuk balik nama sertipikat oleh pihak ketiga bekerjasama dengan PPAT pada Putusan PN Jakarta Barat Nomor 249/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt	86
BAB IV PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	101