



**AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAU PPAT YANG
TURUT SERTA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor1379K/Pid/2023)**

TESIS

Disusun :

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

Oleh:

**NUR ZAQIYYAH
221003741020660**

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



**AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAU PPAT YANG
IKUT SERTA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor 1379K/Pid/2023)**

TESIS

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

Pembimbing,

**Dr. Yulies Tiena M, SH., M.Hum., M.Kn.,
NIDN 0608076201**

Peneliti,

**Nur Zaqiyyah
NPM 221003741020660**

Mengetahui,

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



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

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

2023



**AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS ATAU PPAT YANG
IKUT SERTA DALAM PROSES JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Nomor 1379K/Pid/2023)**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 25 Februari
2025 dan disahkan pada tanggal:**

Penguji I,

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

Penguji II,

**Dr. Catharina Mulyani S, S.H.,
Sp.N., M.H.
NIDN. 0601047501**

Penguji III,

**Dr. Sri Subekti, S.H., Sp.N., M.H.,
M.M.
NIDN. 0601106501**

Mengetahui,

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



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

NIDN. 0609096301

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

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Nur Zaqiyyah

NPM : 221003741020660

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau Pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar Pustaka. Apabila saya melanggar tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 18 Januari 2025

Penulis,



Nur Zaqiyyah, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat waktu dan tanpa adanya hambatan yang berarti. Penulisan tesis ini merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan Program studi Magister Kenotariatan yang penulis tempuh. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, serta doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Ibu Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Kepala 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 banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar
5. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.

6. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
7. Selaku diri sendiri yang telah berjuang sampai detik ini dan berlanjut sampai seterusnya untuk menjadi manusia yang bermanfaat bagi manusia lainnya dengan ilmu yang telah didapatkan.
8. Almarhum Ahmad Fadil, Suci Ningsih dan Ahmad Saefi, selaku orang tua dan kaka penulis yang tercinta yang telah memberikan dukungan dan semangat baik secara moril dan materiil dan juga mendoakan Penulis yang tiada henti-hentinya kepada Allah SWT dalam penyusunan Tesis ini.
9. Zakyulin, selaku pasangan penulis yang telah menghibur, memberikan dukungan, doa, dan semangat dalam penyelesaian Tesis ini kepada penulis.
10. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.

Semarang, 20 Januari 2025

Penulis



Nur Zaqqiyah, S.H.

ABSTRAK

Notaris atau PPAT dalam jabatannya tidak terlepas dari sebuah kesalahan dan pelanggaran. Salah satu yaitu kasus dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023 diketahui dalam kasus bahwa MVS selaku Notaris atau PPAT dititipi uang pembayaran uang tanah oleh SRW selaku pembeli. Uang tersebut tidak diberikan kepada pihak yang berhak yaitu 19 ahli waris selaku penjual maupun BA selaku kuasa jual, Namun diberikan kepada EW. Pokok permasalahan dalam penelitian ini yaitu :1). Bagaimana proses pelaksanaan jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023. 2). Bagaimana tanggung jawab Notaris atau PPAT terhadap jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023 3). Bagaimana akibat hukum terhadap Notaris atau PPAT yang turut serta dalam proses jual beli tanah dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023. Metodologi penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, sumber data yaitu data sekunder, metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan, metode analisis data menggunakan analisis data kualitatif. Hasil dari penelitian dari tesis ini bahwa, 1). Proses jual beli tanah ada tiga tahapan yang harus dilalui yaitu tahapan pengecekan data, tahapan persiapan dan perpajakan, terakhir tahapan jual beli dan balik nama. 2). Sikap Notaris atau PPAT dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023 merugikan bagi pihak penjual dan pembeli sehingga Notaris atau PPAT bertanggung jawab secara perdata, pidana, dan Administratif. 3). Notaris atau PPAT dengan menerima uang titipian dari SRW dinilai menjadi pihak yang ikut serta Notaris atau PPAT dalam jual beli tanah tersebut dan hal itu telah melanggar Pasal 52 UUJN, maka akibat dari keikutsertaan menerima sanksi pidana yaitu penjara selama tujuh bulan.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Notaris, Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

Notary or PPAT in his position is inseparable from a mistake and violation. One of them is the case in Decision Number 1379K/Pid/2023 known in the case that MVS as a Notary or PPAT was entrusted with the payment of land by SRW as the buyer. The money was not given to the rightful parties, namely 19 heirs as sellers and BA as sales representatives, but was given to EW. The main problems in this study are: 1). What is the process for implementing land buying and selling in Decision Number 1379K/Pid/2023. 2). What are the responsibilities of Notaries or PPAT for the sale and purchase of land in Decision Number 1379K/Pid/2023 3). What are the legal consequences for Notaries or PPAT who participate in the land purchase and sale process in Decision Number 1379K/Pid/2023. The research methodology used is normative juridical, the data source is secondary data, the data collection method with literature study, the data analysis method using qualitative data analysis. The results of the research from this thesis are that, 1). The land buying and selling process has three stages that must be passed, namely the stages of data checking, the preparation and taxation stages, and finally the stages of buying and selling and changing the name. 2). The attitude of the Notary or PPAT in Decision Number 1379K/Pid/2023 is detrimental to the seller and buyer so that the Notary or PPAT is civilly, criminally, and administratively responsible. 3). Notary or PPAT by receiving deposit money from SRW is considered to be a party that participates in the sale and purchase of land and it has violated Article 52 of the UUJN, then the result of participating is to receive criminal sanctions, namely imprisonment for seven months.

Keywords: Legal Consequences, Notary, Land Sale and Purchase

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metodologi Penelitian.....	15
1. Metode Pendekatan.....	16
2. Spesifikasi Penelitian.....	17
3. Sumber dan Jenis Data.....	17
4. Metode Pengumpulan Data.....	20
5. Metode Analisis Data.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	22
1. Jual beli Tanah.....	22
2. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	28
3. Notaris atau PPAT Dalam Proses Jual Beli.....	34
4. Pokok Perkara Dalam Nomor 150/Pid.B/2023/PN Jbg, Nomor 858/PID/2023/PT SBY, dan Nomor 1379K/Pid/2023	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	65
1. Proses Pelaksanaan Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023.....	65

2. Tanggung Jawab Notaris atau PPAT Terhadap Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023.....	80
3. Akibat Hukum Terhadap Notaris atau PPAT yang Turut Serta Dalam Proses Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 1379K/Pid/2023.....	112
BAB IV PENUTUP.....	133
A. Kesimpulan.....	133
B. Saran.....	140
DAFTAR PUSTAKA.....	141