

TESIS

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL YANG
DIPALSUKAN OLEH NOTARIS YANG TELAH DIPIDANA
BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
1209 K/ PID/2022**



**Disusun Oleh:
IRENE KUSUMA
NIM: 12224025**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2025**

TESIS

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL YANG
DIPALSUKAN OLEH NOTARIS YANG TELAH DIPIDANA
BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
1209 K/ PID/2022**

Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Dalam Program Studi
Magisster Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya

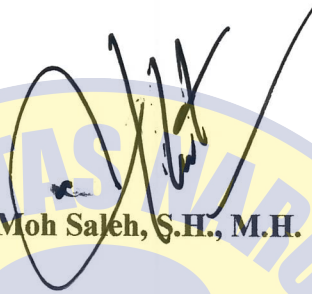


Disusun Oleh:
IRINE KUSUMA
NIM: 12224025
PRO PATRIA

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA
2025**

Lembar Persetujuan
TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SIDANGKAN
PADA TANGGAL 10 FEBRUARI 2026

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas Narotama



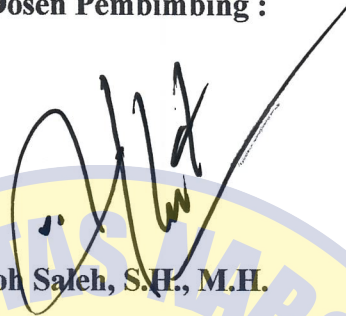
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah Direvisi

Pada tanggal 20 Februari 2026

Oleh Dosen Pembimbing :



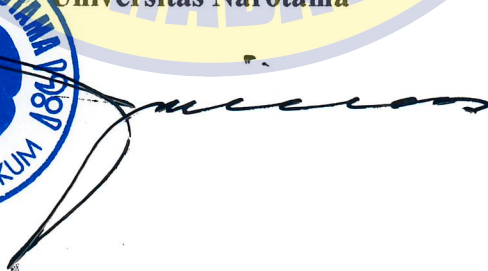
Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas Narotama



Dr. HABIB ADJIE S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.

Jabatan Fungsional : Wakil Rektor I Bidang Akademik dan Kemahasiswaan

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Irene Kusuma

No. Induk Mahasiswa : 12224025

Judul : KEABSAHAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT

BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIPALSUKAN OLEH NOTARIS

YANG TELAH DIPIDANA BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR

1209 K/ PID/2022

Surabaya, ..25.. September....., 2025

Calon Pembimbing,


Dr. Moh Saleh, S.H., M.H.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 20 Februari 2026

Yang membuat pernyataan



IRENE KUSUMA
NIM : 12224025

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022 terhadap keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa menjual yang dipalsukan oleh notaris, serta mengkaji bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik yang dirugikan akibat perbuatan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan karya ilmiah yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022 menegaskan adanya pemalsuan akta kuasa menjual yang dilakukan oleh notaris, sehingga akta tersebut kehilangan keabsahan hukumnya. Akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta kuasa menjual yang palsu mengandung cacat hukum yang bersifat fundamental karena tidak terpenuhinya unsur kesepakatan dan sebab yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akibatnya, akta jual beli tersebut tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah yang sah dan berpotensi batal demi hukum. Selain itu, sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang cacat hukum tersebut juga mengandung cacat yuridis dan dapat dimintakan pembatalannya. Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik dapat dilakukan melalui upaya hukum perdata berupa gugatan pembatalan akta dan perbuatan melawan hukum, serta melalui upaya administratif dan tata usaha negara dengan mengajukan pembatalan sertifikat pada instansi pertanahan dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, Notaris, dan Putusan Mahkamah Agung

ABSTRACT

This research aims to analyze the legal consequences of the Supreme Court Decision Number 1209 K/Pid/2022 on the validity of a deed of sale and purchase made based on a forged power of attorney to sell executed by a notary, as well as to examine the forms of legal protection for holders of Ownership Certificates who suffer losses as a result of such actions. This study employs a normative legal research method using a statutory approach and a case approach. The legal materials consist of primary legal sources, including legislation and court decisions, as well as secondary legal sources in the form of legal literature and relevant scientific works. The results of this research indicate that the Supreme Court Decision Number 1209 K/Pid/2022 confirms the existence of forgery in the power of attorney to sell committed by the notary, causing the deed to lose its legal validity. The deed of sale and purchase made based on a forged power of attorney contains fundamental legal defects due to the absence of a valid agreement and lawful cause as required under Article 1320 of the Indonesian Civil Code. Consequently, such a deed cannot serve as a lawful basis for the transfer of land rights and is potentially null and void by operation of law. Furthermore, ownership certificates issued based on the defective deed also contain juridical defects and may be subject to cancellation. Legal protection for the rightful holders of Ownership Certificates may be pursued through civil legal remedies in the form of lawsuits for annulment and claims based on unlawful acts, as well as through administrative and state administrative remedies by filing requests for cancellation of certificates with the land authority and submitting claims to the Administrative Court.

Keywords : *Deed of Sale and Purchase, Notary, and Supreme Court Decision*

RINGKASAN

AKIBAT HUKUM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1209 K/PID/2022 TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI.

BAB I merupakan pendahuluan yang menguraikan latar belakang penelitian, yaitu adanya permasalahan hukum terkait pembuatan akta jual beli tanah yang didasarkan pada akta kuasa menjual palsu. Dari latar belakang tersebut dirumuskan permasalahan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta orisinalitas penelitian. Pada bab ini juga dijelaskan metode penelitian yang digunakan, yaitu penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus.

BAB II membahas rumusan masalah pertama, yaitu mengenai akibat hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022 terhadap keabsahan akta jual beli. Pada bab ini diuraikan kedudukan akta notaris dalam sistem pembuktian menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta dianalisis implikasi putusan Mahkamah Agung tersebut yang menegaskan bahwa akta jual beli yang dibuat berdasarkan kuasa menjual palsu mengandung cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum.

BAB III membahas rumusan masalah kedua, yaitu mengenai perlindungan hukum bagi pemegang Sertifikat Hak Milik yang dibuat berdasarkan akta jual beli yang cacat hukum. Perlindungan hukum tersebut dianalisis melalui dua jalur, yaitu upaya hukum perdata berupa gugatan pembatalan akta jual beli dan sertifikat hak milik, serta upaya administratif dan tata usaha negara melalui pembatalan sertifikat di kantor pertanahan dan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

BAB IV merupakan bagian penutup yang memuat kesimpulan dari hasil pembahasan pada bab-bab sebelumnya serta saran-saran yang ditujukan kepada notaris, lembaga pengawas notaris, pemerintah, dan masyarakat agar ke depan tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih optimal dalam transaksi jual beli tanah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan tesis ini dengan judul **“AKIBAT HUKUM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1209 K/PID/2022 TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI.”** Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

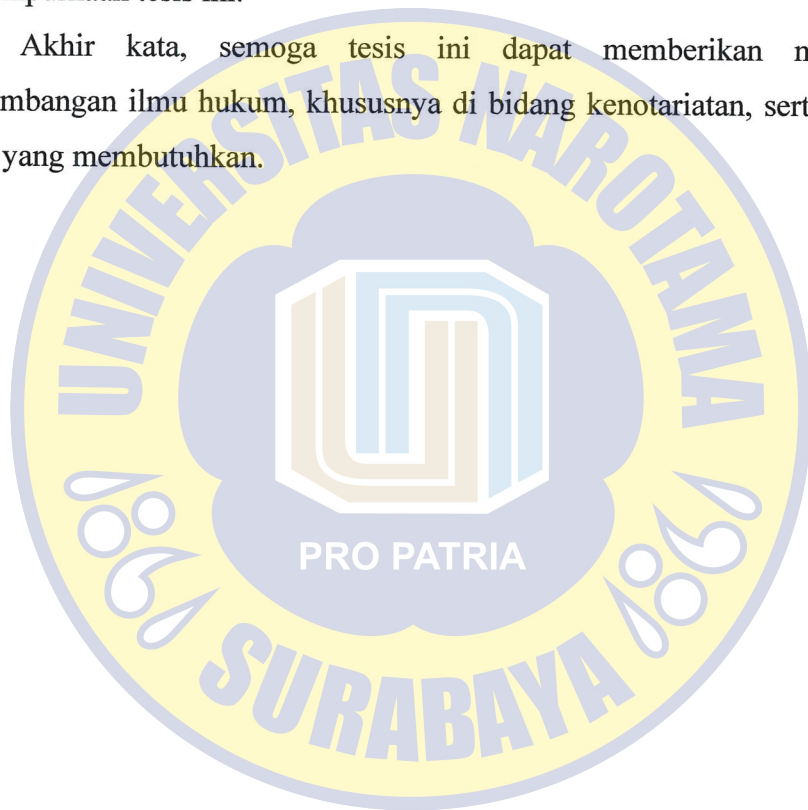
Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Arasy Alimmudin, S.E., M.M., selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya
2. Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
4. Dr. Moh Saleh, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan penuh kesabaran dan perhatian memberikan bimbingan, arahan, serta motivasi kepada penulis sejak awal hingga terselesaikannya tesis ini;
5. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya
6. Staf Tata Usaha dan seluruh civitas akademika Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah membantu penulis selama mengikuti perkuliahan hingga penyusunan tesis ini
7. Keluarga tercinta papa dan mama yang senantiasa memberikan doa, dukungan, semangat, serta motivasi kepada penulis

8. Teman-teman,Dennia Angel,Variesta,dan smua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.
9. Terima kasih juga untuk Teman-Teman Kantor ku, Sekarini,mbak yanies dan pak Notaris Hoo Go Huk ,S.H.,MKn.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan, serta bagi pihak-pihak yang membutuhkan.



DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Abstrak	ii
Abstract	iii
Daftar isi	iv
Ringkasan.....	vi
Kata Pengantar	vii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Orisinalitas Penelitian.....	7
1.6 Tinjauan Pustaka	9
1.6.1 Tinjauan Pustaka Tentang Akta	9
1.6.2 Tinjauan Pustaka Notaris	13
1.6.3 Teori Keabsahan (<i>Validity Theory</i>).....	16
1.6.4 Teori Tanggung Jawab Hukum (<i>Legal Responsibility Theory</i>).....	17
1.7 Metode Penelitian	19
1.7.1 Tipe Penelitian	19
1.7.2 Pendekatan Masalah.....	19
1.7.3 Sumber Bahan Hukum	20
1.7.4 Pengumpulan Bahan Hukum	22
1.7.5 Analisa Bahan Hukum	22
1.8 Sistematika Penulisan.....	22

BAB II AKIBAT HUKUM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1209 K/Pid/2022 TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI

2.1 Posisi Kasus dan Kronologi Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209 K/Pid/2022.....	25
--	----

2.2 Analisis Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1209 K/Pid/2022.....	32
---	----

BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIBUAT BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL YANG DIPALSUKAN OLEH NOTARIS BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1209 K/pid/2022

3.1 Kedudukan Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Hukum Pertanahan..	50
3.2 Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Dalam Sistem Hukum pertanahan.....	59

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan.....	71
4.2 Saran.....	73

DAFTAR PUSTAKA

