

SKRIPSI

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS
PERNYATAAN PELEPASAN HAK DAN KUASA
(Studi Kasus Tanah Jalan Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru
Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)**



Diajukan Oleh
MARTINA DEWI FORTUNA HUTAURUK
NIM. 2010211320058

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

SKRIPSI

**KEABSAHAAN AKTA NOTARIS
PERNYATAAN PELEPASAN HAK DAN KUASA
(Studi Kasus Tanah Jalan Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru
Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)**



Diajukan Oleh
MARTINA DEWI FORTUNA HUTAURUK
NIM. 2010211320058

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS PERNYATAAN PELEPASAN
HAK DAN KUASA (Studi Kasus Tanah Jalan Lingkar Dalam
Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota
Banjarmasin)**

SKRIPSI

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

**MARTINA DEWI FORTUNA HUTAURUK
NIM. 2010211320058**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN
TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS PERNYATAAN
PELEPASAN HAK DAN KUASA (Studi Kasus Tanah Jalan
Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan
Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)**

Diajukan oleh
MARTINA DEWI FORTUNA HUTAURUK
NIM. 2010211320058

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Senin tanggal 20 Mei 2024
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,



Hj. Syahrida, S.H., M.H.
NIP. 197401161998022001

Diketahui
Banjarmasin, Mei 2024
Ketua Program Studi,



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

**KEABSAHAN AKTA NOTARIS PERNYATAAN
PELEPASAN HAK DAN KUASA (Studi Kasus Tanah Jalan
Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan
Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)**

Diajukan oleh
MARTINA DEWI FORTUNA HUTAURUK
NIM. 2010211320058

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor
Tanggal

: 278 / UN 8.1.11 / SP / 2024
: 28 MAY 2024

Disahkan
Dekan,



Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 197506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Senin tanggal 20 Mei 2024
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI

Ketua/Anggota : Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Sekretaris/Anggota : Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.

Anggota : Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 529/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 15 Mei 2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Martina Dewi Fortuna Hutauruk
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211320058
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 25 Juni 2002
Program Kekhususan : PK Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa proposal skripsi saya yang berjudul:

“KEABSAHAN AKTA NOTARIS PERNYATAAN PELEPASAN HAK DAN KUASA (Studi Kasus Tanah Jalan Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)”

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, Mei 2024
Yang membuat pernyataan,



METERAI TEMPEL
E9EC2ALX117162203

Martina Dewi Fortuna Hutauruk
NIM. 2010211320058

MOTO

In the Name Of Jesus Christ

“Sebab Tuhan, Dia sendiri akan berjalan di depanmu, Dia sendiri akan menyertai engkau, Dia tidak akan membiarkan engkau dan tidak akan meninggalkan engkau; janganlah takut dan janganlah patah hati.” (Ulangan 31: 8)

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Tuhan yang Mahakuasa penguasa alam semesta, yang telah memberikan berkat, penyertaan, dan bimbingan-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan bagi orang-orang yang ku cintai dan kusayangi:

Ayahanda dan ibunda terkasih,

Sebagai tanda bakti, hormat, dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kedua orang tuaku Ayah **Drs. Sojuangon Hutauruk, M.Si.** dan Ibunda **Erni Saragih, S.H.**, yang telah melahirkan, merawat, menjaga, dan mendidik ku sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang berbakti dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, cucuran keringat, pengorbanan, dan tangismu sampai kapanpun tidak akan pernah cukup untuk kubalas, doa serta harapanmu untuk ku semoga semua dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orang tua kami. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga Ayahanda dan Ibunda senantiasa diberikan perlindungan, kesehatan, panjang umur agar terus dapat melihat kesuksesan Putra-Putrimu dimasa mendatang.

Kakak dan adikku terkasih

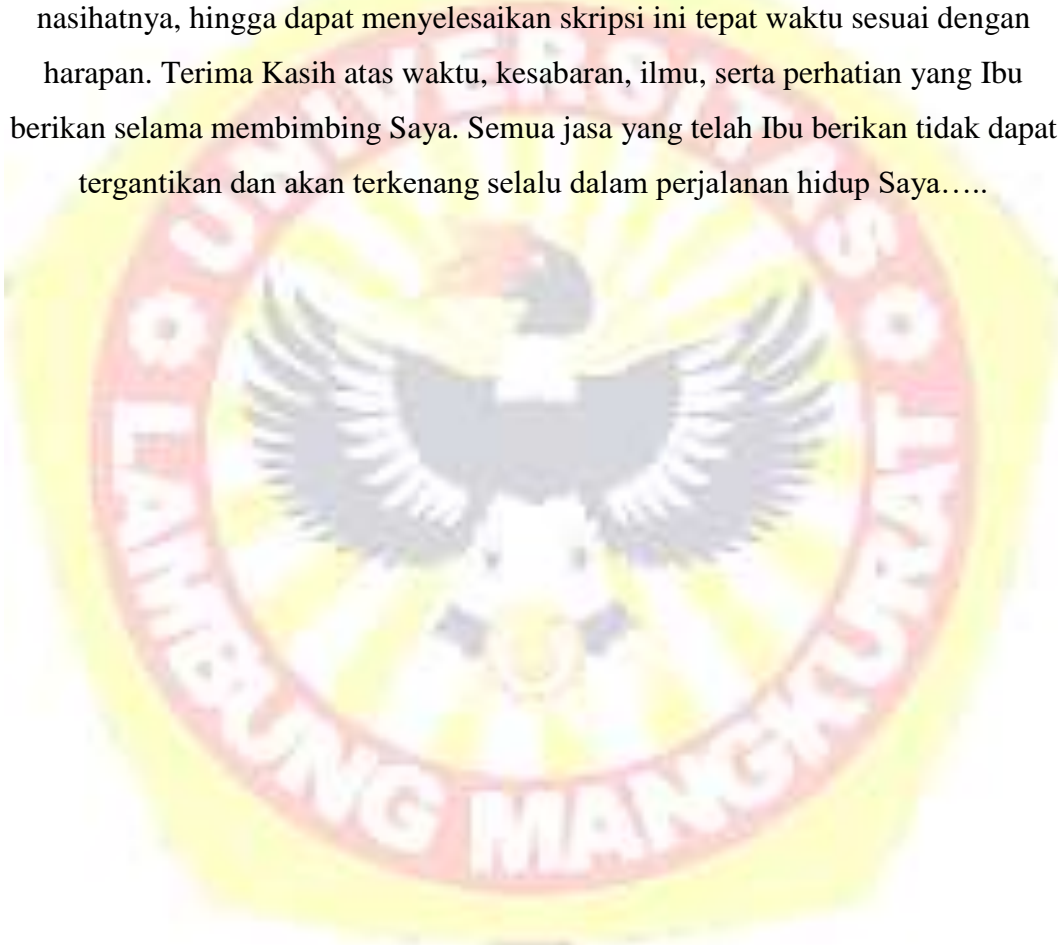
Diucapkan Terima Kasih kepada kakak **Richard Hutauruk, S.H.** dan **Lydia Hutauruk, S.H.** juga adikku **Saut Hutauruk**, atas doa kalian yang amat

dibutuhkan, dorongan, motivasi, dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Doa dariku juga selalu menyertai kalian.

Salam cinta dan sayang selalu untuk kalian....

Dosen pembimbing skripsi

Izinkan Saya mengantarkan ucapan Terima Kasih tak terhingga kepada yang terhormat Ibu **Hj. Syahrida, S.H., M.H.**, yang telah bersedia mengantarkan Saya menyanggah Gelar Sarjana Hukum ini. Terima Kasih Ibu, atas bimbingan dan nasihatnya, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat waktu sesuai dengan harapan. Terima Kasih atas waktu, kesabaran, ilmu, serta perhatian yang Ibu berikan selama membimbing Saya. Semua jasa yang telah Ibu berikan tidak dapat tergantikan dan akan terkenang selalu dalam perjalanan hidup Saya.....



RINGKASAN

Martina Dewi Fortuna Hutaaruk. Mei 2024. **KEABSAHAN AKTA NOTARIS PERNYATAAN PELEPASAN HAK DAN KUASA (Studi Kasus Tanah Jalan Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 59 halaman. Pembimbing Utama: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Ada pula akta notaris yang dibuat untuk pemberian kuasa atas suatu objek tanah yang menyebabkan hak dan penguasaan atas suatu objek tanah tersebut beralih dari pemberi kuasa ke penerima kuasa salah satunya dengan menggunakan akta notaris pernyataan pelepasan hak dan kuasa. Dalam penelitian ini permasalahan yang muncul terdapat pada akta notaris yang berisikan unsur pemalsuan surat dan letak tanah/ alamat yang berbeda dari keberadaan tanah yang sebenarnya dengan Surat Hak Milik Husani yang digunakan pada akta pernyataan pelepasan hak dan kuasa tersebut. Dalam hal unsur pemalsuan surat yang dimaksud bahwa penghadap yaitu para pihak datang dengan hendak membuat perjanjian pelepasan hak dan kuasa atas suatu objek tanah menggunakan Sertifikat Hak Milik No.2264 dihadapan notaris yang berada di Banjarmasin, namun Sertifikat Hak Milik yang digunakan pada akta pelepasan hak dan kuasa tersebut cacat hukum karena pendaftaran tanah yang menggunakan Surat Keterangan Keadaan Tanah dengan tanda tangan pemilik asal yang dikarang/palsu (*Sporious Signature*).

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah Untuk mengetahui dan mengkaji keabsahan akta notaris pernyataan pelepasan hak dan kuasa yang berisikan unsur pemalsuan surat dan untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan pembeli yang beritikad baik terhadap akta notaris yang bermasalah.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, karena penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian sistematika hukum dengan pendekatan pada Perundang-undangan (*Statute Approach*). Penekanan pendekatan ini adalah pada syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan menggunakan jenis penelitian hukum normatif maka peneliti menggunakan bahan-bahan kepustakaan seperti buku-buku, jurnal hukum, media internet, dokumen-dokumen resmi seperti Peraturan Perundang-undangan dan sejenisnya yang relevan dengan permasalahan yang diangkat.

Hasil penelitian yang telah didapatkan bahwa

1. Akta Notaris Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa No.97 dalam penelitian ini dinilai tidak sah karena tidak memenuhi syarat objektif pada syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam akta notaris tersebut terdapat dokumen atau keterangan palsu, Sertifikat Hak Milik yang digunakan dalam perjanjian tersebut cacat hukum karena diperoleh dari Surat Keterangan Keadaan Tanah yang berisikan tanda tangan palsu. Hal ini termaktub dalam unsur tindak pidana pemalsuan surat Pasal 264 KUH Pidana. Selain itu, akta notaris pernyataan pelepasan hak dan kuasa ini berisikan unsur perbuatan melawan hukum karena telah mencederai hak orang lain.
2. Kedudukan pembeli beritikad baik yang telah tercederai haknya sepautunya diberikan perlindungan dan kepastian hukum dari negara. Perlindungan hukum dapat berupa pemberian sanksi hukuman bagi pihak yang melanggar Undang-Undang dan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum serta adanya kepastian hukum berupa pembatalan akta notaris, sertifikat, dan Surat Keterangan Keadaan Tanah yang cacat hukum. Pihak yang menimbulkan kerugian dapat dimintai pertanggungjawabannya apabila memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan dalam ketentuan Pasal 264 KUHP. Kerugian yang dimaksud dapat bersifat materil ataupun imateril.

Martina Dewi Fortuna Hutauruk. Mei 2024. **KEABSAHAN AKTA NOTARIS PERNYATAAN PELEPASAN HAK DAN KUASA (Studi Kasus Tanah Jalan Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 59 halaman. Pembimbing Utama: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah Untuk mengetahui dan mengkaji keabsahan akta notaris pernyataan pelepasan hak dan kuasa yang berisikan unsur pemalsuan surat dan untuk mengetahui dan mengkaji kedudukan pembeli yang beritikad baik terhadap akta notaris yang bermasalah. Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, karena penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder atau penelitian hukum kepustakaan.

Menurut hasil penelitian yang telah didapatkan bahwa : **Pertama**, akta Notaris Pernyataan Pelepasan Hak dan Kuasa No.97 dalam penelitian ini dinilai tidak sah karena tidak memenuhi syarat objektif pada syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam akta notaris tersebut terdapat dokumen atau keterangan palsu, Sertifikat Hak Milik yang digunakan dalam perjanjian tersebut cacat hukum karena diperoleh dari Surat Keterangan Keadaan Tanah yang berisikan tanda tangan palsu. Hal ini termaktub dalam unsur tindak pidana pemalsuan surat Pasal 264 KUH Pidana. Selain itu, akta notaris pernyataan pelepasan hak dan kuasa ini berisikan unsur perbuatan melawan hukum karena telah mencederai hak orang lain. **Kedua**, Kedudukan pembeli beritikad baik yang telah tercederai haknya sepatutnya diberikan perlindungan dan kepastian hukum dari negara. Perlindungan hukum dapat berupa pemberian sanksi hukuman bagi pihak yang melanggar Undang-Undang dan pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum serta adanya kepastian hukum berupa pembatalan akta notaris, sertifikat, dan Surat Keterangan Keadaan Tanah yang cacat hukum. Pihak yang menimbulkan kerugian dapat dimintai pertanggungjawabannya apabila memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Kerugian yang dimaksud dapat bersifat materil ataupun imateril.

Kata Kunci (*Keyword*): Akta Notaris, Pemalsuan Surat, Itikad Baik

UCAPAN TERIMAKASIH

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,
Salam sejahtera bagi Kita Semua,
Shalom,
Om Swastiastu,
Namo Buddhaya,
Salam Kebajikan.*

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberkati penulis, sehingga atas kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **KEABSAHAN AKTA NOTARIS PELEPASAN HAK DAN KUASA (Studi Kasus Jalan Lingkar Dalam Kelurahan Pemurus Baru Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin)** yang disusun dalam rangka pemenuhan syarat untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) sehingga memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang tercinta Orang Tua penulis, Ayah Drs. Sojuangon Hutauruk.M.Si dan Ibu Erni Saragih,S.H yang tiada henti memberikan doa, dukungan, cinta, pengorbanan, dan motivasi kepada penulis untuk terus belajar dan menimba ilmu sebanyak-banyaknya agar kelak dapat berguna bagi bangsa dan negara, agama, serta lingkungan dimana pun penulis berada, terima kasih juga kepada saudara-saudara penulis yang penulis Richard Hutauruk,S.H, Lydia Hutauruk, S.H dan Saut Sahat Hutauruk yang senantiasa memberikan doa dan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan studi.

Peneliti ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan lancar. Oleh karena itu, perkenankanlah Peneliti menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;

2. Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti;
3. Ibu **Hj.Syahrida, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang dalam kesibukannya masih meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan, dukungan, dan masukan selama penulis menyelesaikan penelitian ini;
4. Bapak **Prof. Dr. Suprpto, S.H.,M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, nasihat, dan bimbingan kepada Peneliti selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
5. Dosen Program Kekhususan Hukum Perdata atas semua didikan serta ilmu pengetahuan yang telah diberikan kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah membekali ilmu pengetahuan selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
7. Seluruh Dosen Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, Perpustakaan Universitas Lambung Mangkurat, dan Seluruh Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah bersedia membantu Penulis dalam memperoleh bahan-bahan untuk penulisan skripsi ini;
8. Teman-teman dekat Peneliti, Oli, Risnauli, Sabiella dan Nandini serta teman dekat lainnya yang tidak bisa disebutkan satu-satu yang selalu kebersamai Peneliti selama masa perkuliahan, serta selalu memberikan dukungan, candaan, semangat yang tidak terhingga kepada Peneliti;
9. Segenap teman-teman seperjuangan Angkatan 20, yang telah berjuang bersama-sama selama masa perkuliahan sampai terwujudnya penyelesaian skripsi ini dengan baik dan lancar;

10. Dan kepada seluruh pihak yang ikut membantu dan terlibat dalam penyusunan skripsi ini.

Atas segala bantuan dan kontribusi para pihak, penulis hanya bisa berterimakasih sebanyak-banyaknya dan mendoakan agar pahalanya dilipat gandakan. Demikian skripsi ini dibuat, Penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap bangsa dan negara serta dimaklumi atas segala kesalahan dan kekurangan dalam penulisan ini.

Banjarmasin, 1 Mei 2024

Peneliti,

Martina Dewi Fortuna Hutauruk

NIM. 2010211320058



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PERSYARATAN GELAR.....	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI.....	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN.....	x
ABSTRAK.....	xii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Keaslian Penelitian.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Keabsahan Akta Notaris	13
1. Pengertian Akta Notaris	13
2. Perjanjian Dibawah Tangan	14
B. Pengertian dan Kewenangan Notaris	16
C. Pengertian dan Kewenangan PPAT	18
D. Pengertian Tanah dan hak-hak atas tanah	19
E. Surat Adat	22
1. Petuk/girik	22

2. <i>Letter C</i>	24
3. Segel.....	24
4. Surat Keterangan Tanah.....	25
F. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah	26
G. Pemberian Kuasa.....	27
H. Tinjauan umum tentang syarat sahnya perjanjian.....	28
BAB III PEMBAHASAN	31
A. Keabsahan Akta Notaris Pernyataan Pelepasan Hak Dan Kuasa Yang Berisikan Unsur Tindak Pidana Pemalsuan Surat.....	31
B. Kedudukan Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Akta Notaris Yang Bermasalah	49
BAB IV PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58

