

TESIS

AKTA KUASA DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK



Diajukan Oleh :

**TEGAR ABMA PUTRA LUBIS
2020216310017**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN BANJARMASIN**

JANUARI 2023

**AKTA KUASA DITANDATANGANI TIDAK
DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR
BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK**

Tesis

Untuk memperoleh gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan Oleh :

**TEGAR ABMA PUTRA LUBIS
2020216310017**

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI

**UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN BANJARMASIN**

JANUARI 2023

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
Di hadapan sidang Panitia Penguji
Pada tanggal

PEMBIMBING UTAMA



Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum
NIP. 196106 1919860 31015

PEMBIMBING PENDAMPING



Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum
NIP. 196907161994032002

Diketahui oleh Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum
NIP. 196907161994032002

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tegar Abma Putra Lubis,S.H

NIM : 2020216310017

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Perguruan Tinggi : Universitas Lambung Mangkurat

Judul Tesis/Disertasi : **“Akta Kuasa Ditandatangani Tidak Dihadapan
Sebagai Dasar Balik Nama Sertifikat Hak Milik”**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali dicantumkan sebagai kutipan/acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber kutipan/acuan dan dicantumkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis/disertasi ini hasil jiplakan, plagiat maupun manipulasi, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sehat dan tanpa paksaan dari siapapun.

Banjarmasin, Januari 2023

Yang membuat pernyataan



Tegar Abma Putra Lubis,S.H

NIM 2020216310017



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM PASCASARJANA**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

NOMOR : 106/UN8.4/SE/2023

Sertifikat ini diberikan kepada:

Tegar Abma Putra Lubis

Dengan Judul Tesis:

Akta Kuasa Ditandatangani Tidak Dihadapan Notaris Sebagai Dasar Balik Nama Sertifikat Hak Milik
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020)

Telah dideteksi tingkat plagiasinya dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$, dan dinyatakan Bebas dari Plagiasi.

Pekalongan, 7 Februari 2023

Direktor,



Prof. Dr. Saiful Anam Suriansyah, M.Pd., Ph.D.

NIP. 195912251986031001

RINGKASAN

AKTA KUASA DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK

Oleh :

Tegar Abma Putra Lubis,¹ Djoni Sumardi Gozali,² Yulia Qamariyanti.³

Latar belakang tesis ini yaitu problematika yang terjadi dimasyarakat saat berhutang kepada perorangan dengan jaminan sertifikat terkadang diminta sebagai proses jual beli apabila tidak dapat memenuhi hutang tersebut, hal ini sebagaimana kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 yang mana berawal dari hutang piutang dan penitipan sertifikat lalu terbitnya akta pengikatan jual beli dan akta kuasa yang dibuat oleh Notaris yang mana menurut pihak yang tidak pernah menghadap kenotaris tersebut untuk menandatangani apapun hingga berdasarkan akta kuasa terjadilah proses jual beli dihadapan PPAT dan sertifikat hak milik dibalik nama kenama penerima pinjaman.

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah untuk menganalisis pertimbangan hakim terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dan tidak ditandatangani dihadapan Notaris sebagai dasar balik nama sertifikat hak milik (SHM) dan untuk menganalisis akibat hukum terhadap Notaris yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kegunaan teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah di bidang ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya yang berkenaan dengan Akta Kuasa Notaris dan Kegunaan praktis hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan keilmuan dibidang kenotariatan dalam hal pembuatan akta kuasa.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, Tipe Penelitian ini terhadap asas-asas hukum (*studi dogmatic atau doctrinal researah*), Sifat penelitian yang spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sumber bahan hukum sekunder, Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*), Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif.

¹ 2020216310017

² Pembimbing Utama

³ Pembimbing Pendamping

Kesimpulan dalam penelitian ini yaitu analisis pertimbangan hakim terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dan tidak ditandatangani dihadapan Notaris sebagai dasar balik nama sertifikat hak milik (SHM), sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan telah terjadi hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik (SHM), bukanlah proses jual beli, sehingga dengan berbedanya perbuatan hukum yang terjadi menimbulkan akta yang mendasari proses suatu perbuatan hukum menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Dan Notaris yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, akibat melakukan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya melekat selamanya dalam akta tersebut sehingga Notaris harus bertanggung jawab secara hukum atas tidak sempurnanya akta yang dibuat. Notaris dapat juga dikenakan sanksi tambahan secara administratif dan sanksi pidana.

AKTA KUASA DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK

ABSTRAK

Oleh :

Tegar Abma Putra Lubis⁴ Djoni Sumardi Gozali,⁵ Yulia Qamariyanti.⁶

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci : Tanggung Jawab Notaris, Perbuatan Melawan Hukum, Akibat Hukum

Rumusan masalah dalam penelitian ini ialah bagaimanakah pertimbangan hakim terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dan tidak ditandatangani dihadapan Notaris sebagai dasar balik nama sertifikat hak milik (SHM) dan bagaimana akibat hukum terhadap Notaris yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, Tipe Penelitian ini terhadap asas-asas hukum (*studi dogmatic atau doctrinal researah*), Sifat penelitian yang spesifikasi penelitiannya adalah deskriptif, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*), sumber bahan hukum sekunder, Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*), Teknik analisis yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif.

Kesimpulan dalam penelitian ini yaitu analisis pertimbangan hakim terhadap akta yang dibuat oleh Notaris dan tidak ditandatangani dihadapan Notaris sebagai dasar balik nama sertifikat hak milik (SHM), sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan telah terjadi hutang piutang dengan jaminan sertifikat hak milik (SHM), bukanlah proses jual beli, sehingga dengan berbedanya perbuatan hukum yang terjadi menimbulkan akta yang mendasari proses suatu perbuatan hukum menjadi tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Dan Notaris yang dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, akibat melakukan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pertanggungjawaban Notaris terhadap akta yang dibuatnya melekat selamanya dalam akta tersebut sehingga Notaris harus bertanggung jawab secara hukum atas tidak sempurnanya akta yang dibuat. Notaris dapat juga dikenakan sanksi tambahan secara administratif dan sanksi pidana.

⁴ 2020216310017

⁵ Pembimbing Utama

⁶ Pembimbing Pendamping

DEED OF POWER SIGNED NOT BEFORE A NOTARY AS THE BASIS FOR BEHIND THE NAME OF PROPERTY RIGHTS CERTIFICATE

By :

Tegar Abma Putra Lubis⁷ Dr. Djoni Sumardi Gozali, ⁸ Yulia Qamariyanti,⁹
Master of Notarial Studies, Lambung Mangkurat University

ABSTRACT

Keywords: Notary Responsibilities, Unlawful Acts, Legal Consequences

The formulation of the problem in this study is how is the judge's consideration of the deed made by a notary and not signed before a notary as the basis for turning over the title certificate of ownership (SHM) and what are the legal consequences for a notary who is declared to have committed an unlawful act based on the Supreme Court's decision number 1615 K/ PDT/2020

This study uses a normative juridical research type, this type of research is on legal principles (dogmatic or doctrinal research studies).), as well as a conceptual approach (conceptual approach), sources of secondary legal materials. The technique of collecting legal materials used in this research is library research. The analysis technique used is qualitative analysis techniques.

The conclusion in this study is the analysis of the judge's consideration of the deed drawn up by a notary and not signed before a notary as the basis for turning over the name of the certificate of ownership rights (SHM), as the facts that were revealed at the trial had occurred debts and receivables guaranteed with certificates of ownership rights (SHM), not a process buying and selling, so that with different legal actions that occur, the deed underlying the process of a legal action becomes invalid and has no legal force. And the Notary who was declared to have committed an unlawful act, as a result of violating Article 16 paragraph (1) of Law Number 2 of 2014 concerning amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary. The notary's responsibility for the deed he made is forever attached to the deed so that the notary must be legally responsible for the imperfect deed he made. Notaries may also be subject to additional administrative sanctions and criminal sanctions.

⁷ 2020216310017

⁸ Pembimbing Utama

⁹ Pembimbing Pendamping

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan dan Juruselamat Yesus Kristus atas kasih, anugerah dan berkat-Nya yang selalu mengalir, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, yang mengambil judul : **AKTA KUASA DITANDATANGANI TIDAK DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI DASAR BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK**, sebagai tugas akhir dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Kalimantan Selatan.

Selanjutnya dengan seluruh kerendahan hati terhatur segala penghargaan dan salam terima kasih yang sangat tulus kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan selama ini :

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
2. Ibu Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin sekaligus Dosen Pembimbing Pendamping yang senantiasa membimbing, memberikan arahan dan masukan serta memotivasi penulis dalam penulisan tesis ini
3. Bapak Dr. Djoni S Gozali, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah banyak membantu, mengarahkan, membimbing dan memberikan dorongan selama proses penyelesaian tesis ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen, selaku penguji yang telah memberikan masukan, sa dan koreksi atas penulisan tesis ini
5. Seluruh Dosen Pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin
6. Segenap Staf Akademik, Kemahasiswaan dan Keuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

7. Ayah terkasih H.Abdul Manaf Lubis,S.H (alm) yang senantiasa memberikan motivasi dan Impian serta dorongan semangat yang tiada henti untuk menempuh pendidikan Megister Kenotariatan hingga dapat menyelesaikan studi ini
8. Ibu tercinta Hj.Anna Azharniyah,S.H,.M.H, yang selalu mendoakan dan mendampingi, mendukung serta memberikan semangat dalam penulisan tesis ini
9. Kakak tersayang Dr.Hj.Amanda Lestari Putri Lubis, S.H.,M.Kn yang selalu mendukung dalam menempuh dan menyelesaikan studi ini
10. Seluruh keluarga tercinta, saudara (kalia,kanon,bacie), Ponakan (zidan,Rama,refli) Paman Amin, Mamun, tekasih yang senantiasa memberikan bantuan dan dorongan semangat yang tiada henti hingga dapat menyelesaikan studi ini
11. Seluruh Karyawan dalam Grup T&T yang selalu senantiasa membatu dan memberi semangat dalam penyelesaian Tesis ini.
12. Teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 2020 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari betapa banyak kelemahan dan kekurangan dalam penulisan ini. Namun masih terbersit harapan, tulisan kecil ini dapat memberi manfaat bagi yang memerlukan.

Banjarmasin, Januari 2023



Tegar Abma Putra Lubis,S.H

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN	iv
SERTIFIKAT BEBAS PLAGIAT	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
UCAPAN TERIMAKASIH	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR BAGAN.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Keaslian Penelitian	12
D. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	19
1. Tujuan Penelitian	19
2. Kegunaan Penelitian	19
E. Tinjauan Pustaka	20
1. Prinsip Kehati-Hatian	20
2. Asas Kepastian Hukum	24
3. Teori Perlindungan hukum	26
4. Pengertian, Kewenangan dan Kewajiban Notaris	28
5. Syarat Sah Akta Otentik	31

6. Akta Kuasa Menjual	35
7. Proses Peralihan Tanah	39
8. Kasus Posisi	42
F. Metode Penelitian	51
1. Jenis Penelitian	52
2. Tipe Penelitian	52
3. Sifat Penelitian	53
4. Pendekatan Penelitian.....	54
5. Sumber Bahan Hukum	55
6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	57
7. Teknik Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum	57
G. Sistematika Penulisan	58

**BAB II PERTIMBANGAN HAKIM TERHADAP AKTA YANG
DIBUAT OLEH NOTARIS DAN TIDAK
DITANDATANGANI DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI 59
DASAR BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
(SHM)**

A. Pembuktian Akta Notaris Sebagai Akta Otentik Di Persidangan	59
B. Kedudukan Notaris Sebagai Turut Tergugat Di Persidangan	69

**BAB III AKIBAT HUKUM TERHADAP NOTARIS YANG
DINYATAKAN MELAKUKAN PERBUATAN 78
MELAWAN HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1615 K / PDT /2020**

A. Upaya Pembelaan Diri Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya.....	78
B. Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum	85
BAB IV PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran	101

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR BAGAN

	<i>Halaman</i>
Bagan 1 Pinjaman Mariam Ke Bank	6
Bagan 2 Pinjaman Mariam Ke Eni Riyani	7
Bagan 3 Pembuatan Akta oleh Notaris	8
Bagan 4 Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT	9
Bagan 5 Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum	10

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Dpu
- Lampiran 2 Putusan Nomor : 130 / PDT / 2019 / PT. MTR
- Lampiran 3 Putusan Nomor 1615 K/Pdt /2020