

# Analisis Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Palsu (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 157/PID.B/2022/PN JKT.SEL) = Analysis of Transfer of Land Rights based on Fake Power to Sell Deeds (Study of South Jakarta State Court Ruling Number 157/PID.B/2022/PN JKT.SEL)

Matthew Setiabudhi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920539247&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tesis ini meneliti pengalihan hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Menjual palsu. Pengalihan hak atas tanah dapat beralih salah satunya melalui jual beli. Jual beli dapat diakui sah apabila dibuat berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pada prakteknya jual beli tidak selalu dapat langsung dilakukan, melainkan dapat didahului menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Apabila Pembeli berhalangan untuk hadir pada saat menandatangani Akta Jual Beli maka Pembeli dapat membuat Akta Kuasa Menjual. Pokok permasalahan yang diangkat adalah akibat hukum dari pengalihan hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Menjual palsu terkait Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 157/Pid.B/2022/PN Jkt.Sel dan perlindungan hukum bagi pemilik sebenarnya serta pembeli beriktikad baik terkait Putusan Nomor 157/Pid.B/2022/PN Jkt.Sel. Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian doktrinal, sehingga data yang digunakan adalah studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini adalah Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris tidak sah. Sehingga karena didasarkan Akta Kuasa Menjual palsu maka pengalihan hak atas tanahnya yaitu produk hukumnya harus dikembalikan kepada pemilik sebenarnya berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020. Perlindungan hukum bagi pemilik sebenarnya adalah dapat memperoleh kembali hak atas tanahnya dengan mencantumkan namanya kembali dalam sertifikat tersebut serta dapat memperoleh ganti kerugian dari para pelaku pemalsuan surat. Perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik adalah dapat memperoleh ganti kerugian dari para pelaku pemalsuan surat. Penyelesaian terkait permasalahan tersebut dapat dilakukan dengan cara pemilik sebenarnya tetap menjual kepada pembeli beriktikad baik namun untuk biaya yang perlu dikeluarkan ditanggung sepenuhnya oleh para pelaku pemalsuan surat apabila pemilik sebenarnya dan pembeli beriktikad baik tetap ingin melakukan pengalihan hak atas tanah melalui jual beli.

.....This thesis examines the transfer of land rights based on a fake Power of Attorney Deed. One of the ways to transfer land rights is through sale and purchase. A sale and purchase can be recognized as valid if a Deed of Sale and Purchase is made by a Land Deed Official. In practice, a sale and purchase cannot always be done immediately, but can be preceded by a Sale and Purchase Agreement. If the Buyer is unable to be present when signing the Sale and Purchase Deed, the Buyer can make a Power of Attorney Deed. The subject matter raised is the legal consequences of the transfer of land rights based on a forged Power of Attorney Deed related to Decision Number 157/Pid.B/2022/PN Jkt.Sel and legal protection for the real owner and good faith buyers related to Decision Number 157/Pid.B/2022/PN Jkt.Sel. The research method used is doctrinal research method, so the data used is literature study. The result of this research is that the Deed of Power of Attorney to Sell and the Deed of Sale and Purchase made by the Notary are invalid. So that because it is based on a forged Power of Attorney Deed, the transfer of land rights, namely the legal product, must be returned to the actual owner based on Regulation of the Minister of ATR / BPN Number

21 of 2020. Legal protection for the real owner is that he can regain his land rights by putting his name back on the certificate and can obtain compensation from the perpetrators of forged letters. Legal protection for good faith purchasers is to be able to obtain compensation from the perpetrators of forged letters. Settlement related to these problems can be done by way of the actual owner continues to sell to buyers in good faith but for the costs that need to be incurred fully borne by the perpetrators of forgery of letters if the actual owner and good faith buyers still want to transfer land rights through sale and purchase.