

Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Terhadap Pemalsuan Akta Kuasa Menjual Yang Melibatkan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1209/K/Pid/2022) = Legal Protection of Good Faith Buyers Against Forgery of the Selling Powers Act involving Notaries in Land Sale and Purchase Transactions (Study of Supreme Court Decision Number 1209/K/Pid/2022)

Iqbal Raihan, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920548353&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum pembeli beriktikad baik terhadap pemalsuan Akta Kuasa Menjual yang melibatkan notaris dalam transaksi jual beli tanah pada putusan MA No. 1209/K/Pid/2022. Transaksi jual beli tanah dalam kasus putusan ini didasari oleh kuasa menjual yang dipalsukan oleh notaris kemudian dijual oleh pihak yang bukan pemilik sebenarnya kepada pihak lain. Dalam Putusan ini menghukum Terdakwa I selaku Notaris/PPAT dengan pidana penjara, karena terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik sesuai dengan ketentuan Pasal 264 ayat (1) jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Akta kuasa menjual yang dipalsukan oleh Terdakwa I dijadikan dasar oleh pihak yang bukan pemilik sebenarnya untuk melakukan jual beli kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang sebenarnya, transaksi jual beli ini mengakibatkan kerugian pada pemilik hak atas tanah dan pembeli beriktikad baik dalam proses jual beli tanah. Penelitian ini menganalisis mengenai akibat hukum objek tanah bagi pembeli beriktikad baik, dan upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi pembeli beriktikad baik yang dirugikan dalam transaksi jual beli hak atas tanah dalam kasus ini. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal dan menggunakan data sekunder dengan tipologi penelitian deskriptif analitis dengan metode analisis data kualitatif. Adapun hasil penelitian ini dapat dijelaskan bahwa Akta Kuasa Menjual dalam Putusan MA No. 1209/K/PID/2022 dapat bersifat batal demi hukum karena tidak terpenuhinya suatu syarat objektif dalam syarat sah perjanjian dan tidak adanya iktikad baik terhadap proses jual beli, sehingga dapat berakibat pada kembalinya hak milik atas tanah menjadi atas nama pemilik sebelumnya, dikarenakan objek tanah dijual oleh pihak yang bukan pemilik sebenarnya, dan fakta bahwa pembeli tidak mengetahui objek tanah tersebut masih dalam sengketa pada saat proses jual beli dilaksanakan, maka perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli beriktikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual merupakan orang yang tidak berhak atas objek tanah.

.....*This thesis discusses the legal protection of good faith buyers against forgery of Power of Sale Deeds involving notaries in land sale and purchase transactions in Supreme Court Decision No. 1209/K/Pid/2022. The land sale and purchase transaction in this decision case was based on a power of sale that was forged by a notary and then sold by a party who was not the actual owner to another party. In this Decision, Defendant I as a Notary/PPAT was sentenced to imprisonment, because he was proven guilty of committing the crime of forgery of authentic deeds in accordance with the provisions of Article 264 paragraph (1) jo. Article 55 paragraph (1) to 1 of the Criminal Code. The power of sale deed forged by Defendant I was used as a basis by a party who was not the actual owner to sell to another party without the knowledge of the actual land owner, this sale and purchase transaction resulted in losses to the owner of land rights and good faith buyers in the land sale and purchase process. This research analyzes the legal*

consequences of land objects for good faith buyers, and legal protection efforts that can be provided for good faith buyers who are disadvantaged in the sale and purchase of land rights in this case. This research uses doctrinal legal research methods and uses secondary data with descriptive analytical research typology with qualitative data analysis methods. The results of this study explain that the Deed of Authorization to Sell in Supreme Court Decision No. 1209/K/PID/2022 can be explained. 1209/K/PID/2022 can be null and void due to the non-fulfillment of an objective condition in the legal requirements of the agreement and the absence of good faith in the sale and purchase process, so that it can result in the return of property rights to the land to the name of the previous owner, because the land object is sold by a party who is not the real owner, and the fact that the buyer does not know that the land object is still in dispute at the time the sale and purchase process is carried out, so legal protection must be given to good faith buyers even though it is later discovered that the seller is a person who is not entitled to the land object.