

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN
TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL
(Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:
RINDICHA RAHMADINI
1906200099



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 11 September 2023, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN
NAMA : RINDICHA RAHMADINI
NPM : 1906200099
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL (Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/ujian ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata

Ketua

PANITIA UJIAN

Sekretaris

Dr. FAISAL, S.H., M. Hum.
NIDN: 0122087502

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Dr. Nursariani Simatupang, S.H., M.Hum.
2. Rachmad Abduh, S.H., M.H.
3. Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H.,CN., M.Kn.

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id>

rektor@umsu.ac.id

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

[umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

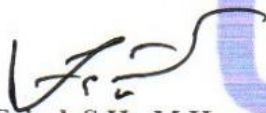
NAMA : RINDICHA RAHMADINI
NPM : 1906200099
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN
DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA
KUASA MENJUAL (Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng)
PENDAFTARAN : 11 September 2023

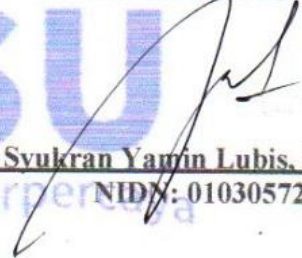
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.
NIDN: 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Unggul | Cerdas | Terpercaya
sumber dari terapan

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA	: RINDICHA RAHMADINI
NPM	: 1906200099
PRODI/BAGIAN	: HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI	: PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL (Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng)

**DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI**

Medan,

DOSEN PEMBIMBING

Dr. M. Syukan Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.

NIDN 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Sila mengingati Allah di setiap langkahmu
dalam dan sepanjangmu

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

NAMA	: RINDICHA RAHMADINI
NPM	: 1906200099
Program	: Strata – I
Fakultas	: Hukum
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Perdata
Judul Skripsi	: PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL (Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 24 Agustus 2023

Saya yang menyatakan



RINDICHA RAHMADINI

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : RINDICHA RAHMADINI
NPM : 1906200099
PRODI/BAGIAN : Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN
DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM
AKTA KUASA MENJUAL (Analisis Putusan Nomor 336
PK/Pdt/2017 PN Tng)
PEMBIMBING : MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS,SH.,CN.,M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
30 Juni 2023	Tingauan pustaka	
10 Juli 2023	perbaikan halaman dan Latar Belakang	
21 Juli 2023	penyesuaian tingauan pustaka	
27 Juli 2023	Revisi Bab III Pembahasan	
04 Agustus 2023	Revisi Bab III Analisis putusan	
10 Agustus 2023	perbaikan Hasil Analisis putusan	
16 Agustus 2023	perbaikan Hasil Analisis.	
24 Agustus 2023	Uraian dan Simpulan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL,SH.,M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS,SH.,CN.,M.Kn)

ABSTRAK
PEMBATALAN AKTA JUAL BELI
HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN
TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL
(Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng)

RINDICHA RAHMADINI
NPM. 1906200099

Permasalahan sering terjadi pada Akta Jual Beli tanah bersertipikat yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan Akta Jual Beli ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan Akta Jual Beli tersebut. Disinyalir bahwa penandatanganan Akta Jual Beli tidak dilakukan oleh penghadap di hadapan PPAT bahkan penghadap tidak pernah merasa telah membuat Akta Jual Beli dan tidak pernah membubuhkan tanda tangan pada Akta Jual Beli tersebut. Dengan adanya pemalsuan tanda tangan terhadap suatu akta di hadapan PPAT tidak sedikit banyaknya juga dalam praktiknya akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Padahal akta jual beli terbit berdasarkan akta kuasa menjual sehingga dapat langsung memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual. Salah satu contoh kasus adanya pembatalan terhadap akta jual beli hak guna bangunan yang disebabkan pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual terjadi dalam putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng.

Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta jual beli hak guna bangunan, pembatalan akta jual beli hak guna bangunan, serta analisis hukum Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, dengan menggunakan pendekatan kasus dan perundang-undangan, dalam penelitian ini menggunakan sifat penelitian analisis deskriptif, sebagaimana sumber data yang diambil dari data yang bersumber dari data sekunder yang diperoleh secara studi kepustakaan (*library research*). Kemudian, data diolah dan dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng menyatakan bahwa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum karena Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yang dibuat oleh Notaris batal demi hukum karena dalam pembuatan akta kuasa menjual tersebut adanya pemalsuan tanda tangan demikian juga balik nama sertifikat HGB Nomor 795/Sukanagalih yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat V yaitu BPN dari atas nama penggugat menjadi atas nama tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Berdasarkan hasil analisis terhadap putusan Nomor 336/ PK/ Pdt/ 2017 PN Tng bahwa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 patut dinyatakan batal demi hukum karena Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 terbit berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yang pada proses pembuatannya terdapat pemalsuan tanda tangan sehingga tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu syarat sah perjanjian yang mengakibatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tersebut batal demi hukum. Sebagaimana dikaitkan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum) dengan kata lain batal demi hukum.

Kata kunci: Akta Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, Pemalsuan Tanda Tangan.

KATA PENGANTAR



Assalamu 'alaikum, Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa Fakultas Hukum Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL (Analisis Putusan 336 PK/Pdt/2017/PN Tng).**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah saya ucapkan terimakasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Prof. Dr. Agussani, M. AP atas kesempatan yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum, atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H.,M.H., dan Wakil Dekan III Ibu Atika Rahmi, S.H.,M.H.

Terimakasih yang tak terhingga juga disampaikan kepada Bapak Dr. M. Syukran Yamin Lubis, S.H.,CN., M.Kn., selaku Pembimbing yang dengan sabar serta memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai, dan

disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar dan staff biro administrasi Fakultas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dan memberikan pelayanan sehingga skripsi ini dapat dengan mudah diselesaikan.

Terimakasih yang sebesar-besarnya secara khusus dengan rasa hormat diberikan kepada ayahanda Rahmadsyah dan ibunda Rohani Siregar dan juga Kakak kandung saya Ravicha Elbry dan adik kandung saya M. Agung Pratama yang telah memberikan semangat dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan program studi ini dengan skripsi yang telah selesai.

Demikian juga saya ucapkan banyak terimakasih untuk diri saya sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah memutuskan menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Penulis sadar bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu diharapkan masukan dan kritik yang membangun untuk skripsi ini dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi saya yang menulis khususnya dan para pembaca sekalian.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, 09 Agustus 2023

Hormat Saya

Rindicha Rahmadini

1906200099

DAFTAR ISI

Abstrak	i
Kata Pengantar	ii
Daftar Isi.....	iv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	7
2. Faedah Penelitian.....	7
B. Tujuan Penulisan.....	8
C. Defenisi Operasional.....	8
D. Keaslian Penelitian.....	10
E. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	11
2. Sifat Penelitian.....	11
3. Sumber Data.....	11
4. Alat Pengumpul Data.....	13
5. Analisis Data.....	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Akta Jual Beli.....	14
1. Pengertian Akta.....	14
2. Jenis-jenis Akta.....	15
3. Akta Jual Beli PPAT.....	18

B. Hak Guna Bangunan.....	22
1. Pengertian Hak Guna Bangunan.....	22
2. Peralihan Hak Guna Bangunan.....	25
3. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	30
C. Pemalsuan Tanda Tangan.....	34
1. Pengertian Pemalsuan Tanda Tangan.....	34
2. Akibat Hukum Terhadap Pelaku Pemalsuan Tanda Tangan.....	35
3. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dipalsukan.....	38
D. Akta Kuasa Menjual.....	40
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pembuatan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan.....	44
B. Pembatalan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan.....	51
C. Analisis Hukum Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng.....	62
 BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	75
 DAFTARPUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia diiringi dengan pertumbuhan perekonomian. Hal tersebut berdampak pula pada meningkatnya suatu kebutuhan akan tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal yaitu pewarisan tanpa wasiat atau pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan hibah wasiat atau legaat.

Maka berdasarkan hal tersebut untuk menjamin sahnya suatu peralihan hak atas tanah, maka jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta otentik yaitu dalam hal ini adalah akta jual beli. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Akta jual beli dapat diartikan sebagai salah satu persyaratan hukum dalam proses transaksi penjualan atau pembelian tanah maupun bangunan. Penerbitan atau pembuatan dokumen tersebut pun oleh pihak notaris PPAT akan dilakukan jika tanah, bangunan, atau jenis properti lainnya sebagai objek transaksi jual beli telah bisa dialihkan kepemilikan atau alih nama ke pihak pembeli.

Dalam kata lain, pembuatan dari jenis akta ini tidak bisa dilakukan sendiri tanpa bantuan pihak dari notaris atau PPAT tersebut. Alasannya karena penerbitan dokumen tersebut membutuhkan pendampingan dan harus dilakukan oleh pihak notaris, termasuk dalam hal penandatanganan.¹

Akta Jual Beli merupakan akta atau bukti tertulis yang memuat klausula yang berkaitan dengan jual dan beli. Pada saat penandatanganan akta PPAT tidak hanya terbatas pada persoalan bahwa akta tersebut telah ditanda tangani, namun penandatanganan akta tersebut juga harus ditandatangani oleh penghadap di hadapan PPAT sebagaimana telah dimuat dalam lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu terhadap akta jual beli, pada penutup akta ditegaskan bahwa akta tersebut ditandatangani atau dibubuhkan cap ibu jari oleh para penghadap, saksi dan juga PPAT.

Dalam pembuatan akta jual beli berpedoman pada ketentuan mengenai perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian jual beli harus memenuhi 4 (empat) syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota), dengan dipenuhinya syarat ini maka perjanjian itu berlaku sah, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Mengenai suatu hal tertentu;

¹ <https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli> Diakses tanggal 08 Agustus 2023, pukul 10.48 Wib.

d. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan rumusan pasal tersebut, dua syarat pertama adalah syarat subyektif dan dua syarat terakhir adalah syarat obyektif.

Dalam Pasal 1446 dan Pasal 1450 KUHPerdara pada pokoknya menyatakan bahwa apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjian tetap mengikat kedua belah pihak selama tidak dibatalkan oleh hakim atas permintaan pihak yang berhak. Sementara apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Suatu perjanjian terjadi atas dasar adanya kesepakatan di antara para pihak. Namun dalam kehidupan masyarakat tidak semua orang memiliki itikad baik sering kali dijumpai juga orang yang memiliki itikad buruk. Dalam mewujudkan kesepakatan tidak menutup kemungkinan salah satu pihak melakukannya dengan itikad buruk sehingga timbulnya permasalahan dikemudian hari.

Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Permasalahan sering terjadi pada Akta jual beli tanah bersertipikat yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan Akta jual beli ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan Akta jual beli tersebut. Disinyalir bahwa penandatanganan Akta jual beli tidak dilakukan oleh penghadap di hadapan PPAT

bahkan penghadap tidak pernah merasa telah membuat Akta jual beli dan tidak pernah membubuhkan tanda tangan pada akta jual beli tersebut.²

Dengan adanya pemalsuan tanda tangan terhadap suatu akta di hadapan PPAT tidak sedikit banyaknya juga dalam praktiknya akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan misalnya terdapat pemalsuan tanda tangan. Hal demikian dalam kehidupan sehari-hari nyatanya sering menimbulkan suatu permasalahan antara si pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Notaris juga dalam menjalankan jabatannya seharusnya bertindak jujur, amanah, seksama, mandiri sesuai Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN-P yakni: “Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Padahal akta jual beli terbit berdasarkan akta kuasa menjual sehingga dapat langsung memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris. Pada Pemberian Kuasa Menjual menjadi dasar proses di buatnya Akta Jual Beli balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada.³

² Analisis Yuridis terhadap penyangkalan tanda tangan dalam akta jual beli hadapan PPAT (studi putusan Mahkamah Agung No. 1175 K/PID/2016) (Medan: Fitri, 2019) halaman 2

³ Rosa Lianda Ismali, “Penggunaan Akta Kuasa Menjual sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam peralihan kepemilikan hak milik atas tanah”, dalam Jurnal Magister Hukum Udayana Vol 9 No.4 Desember 2020

Untuk mengetahui perbuatan melawan hukum di ruang lingkup Notaris maupun PPAT, penulis merujuk pada salah satu kasus dimana notaris dan PPAT dinyatakan tergugat dalam persidangan.

Dengan begitu perbuatan tersebut dapat dikaitkan melalui ayat-ayat Al-Qur'an:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa: 29).⁴

Menurut Tafsir Tahlili Kementerian Agama (Kemenag RI), ulama tafsir mengartikannya yaitu melarang untuk mendapat kekayaan dengan unsur zalim kepada orang lain. Contoh dari tindakan memperoleh harta secara batil, yaitu seperti mencuri, riba, berjudi, korupsi, menipu, berbuat curang, suap-menyuap dan hal lain yang merugikan orang lain.⁵

Salah satu contoh kasus adanya pembatalan terhadap akta jual beli hak guna bangunan yang disebabkan pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual terjadi dalam putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017/Pn.Tng yang akan dianalisis dalam penelitian ini. Dimana penggugat sebelumnya hendak menjual

⁴ Terjemahan Al-Quran kementerian Agama, Diakses tanggal 07 Maret 2023 pukul 14.25 Wib.

⁵ Tafsir Tahlili Kementerian Agama, Diakses tanggal 07 Maret 2023 pukul 14.27 Wib.

tanah dan bangunan milik penggugat tetapi sertifikat tanah tersebut tidak ditemukan atau hilang, kemudian penggugat mendatangi kantor seorang staf Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Tergugat V untuk mengurus atau membuat sertifikat pengganti karena hilang. Seiring berjalannya waktu Tergugat V menerbitkan sertifikat pengganti yaitu sertifikat HGB Nomor 795 atas nama Penggugat.

Setelah sertifikat HGB tersebut terbit, tanpa sepengetahuan penggugat ternyata Tergugat I telah membuat Akta Kuasa Penjual Nomor 05 yang dibuat di hadapan Tergugat III selaku Notaris dengan cara memalsukan tandatangan penggugat dalam akta kuasa penjual tersebut, dimana dalam akta tersebut, Penggugat seolah-olah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan milik penggugat tersebut.

Kemudian berdasarkan Akta Kuasa Nomor 05 Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor 86/2013 yang dibuat dihadapan Tergugat IV selaku PPAT dimana dalam akta jual beli tersebut disebutkan bahwa Tergugat I sebagai penjual berdasarkan surat kuasa menjual 05 dengan Tergugat II sebagai pembeli.

Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 86/2013 Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat IV mengajukan permohonan balik nama sertifikat HGB Nomor 795 dari atas nama Penggugat menjadi Tergugat II kepada Tergugat V, kemudian Tergugat V mengabulkan balik nama sertifikat HGB Nomor 795 menjadi atas nama Tergugta II.

Penggugat sangat tidak menyangka dengan apa yang dilakukan oleh Tergugat I, karena Penggugat sama sekali tidak mengetahui bagaimana caranya Tergugat I telah menguasai sertifikat HGB Nomor 975 milik Penggugat, Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual dan tidak pernah menyerahkan sertifikat HGB tersebut kepada Tergugat I.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk menyusun skripsi ini dengan judul : **“PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK GUNA BANGUNAN DISEBABKAN PEMALSUAN TANDA TANGAN DALAM AKTA KUASA MENJUAL (Analisis Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017/PN Tng)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

- a. Bagaimana pembuatan akta jual beli hak guna bangunan?
- b. Bagaimana pembatalan akta jual beli hak guna bangunan?
- c. Bagaimana analisis hukum putusan nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berfaedah secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat secara teoritis dan praktis tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini untuk menambah pengetahuan ilmu hukum khususnya Ilmu Perdata dan dapat dijadikan pedoman bagi para

pihak mengenai pembatalan akta jual beli hak guna bangunan akibat pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual.

- b. Secara praktis, penelitian ini diharapkan berfaedah dan dapat menjadi masukan bagi pihak-pihak yang terkait termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum mengenai pembatalan akta jual beli hak guna bangunan akibat pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pembuatan akta jual beli hak guna bangunan.
2. Untuk mengetahui pembatalan akta jual beli tanah hak guna bangunan.
3. Untuk mengetahui analisis hukum Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017/PN Tng.

C. Definisi Operasional

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-difenisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan defenisi operasionalnya⁶. Sesuai dengan judul yang diajukan yaitu:

⁶ Ida Hanifa dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV Pustaka Prima, halaman 17.

1. Pembatalan adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atau perbuatan hukum atas tuntutan dari pihak-pihak yang oleh undang-undang dibenarkan untuk menuntut pembatalan tersebut.⁷
2. Akta Jual Beli merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan⁸
3. Hak Guna Bangunan (HGB) berdasarkan Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak untuk mendirikan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
4. Pemalsuan tanda tangan merupakan tindak pidana yang termasuk kedalam bentuk pemalsuan surat dimana jika terbukti bersalah dapat dijerat dengan pasal pemalsuan surat sebagaimana dalam pasal 236 ayat (1) KUHP dengan pidana penjara 6 tahun.⁹
5. Akta kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering digunakan dalam praktik notaris, kuasa menjual biasanya terkait dengan peralihan kepemilikan hak milik atas tanah.¹⁰

⁷ Budi Sunanda dkk, Jurnal Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri

⁸ <https://kamushukum.web.id/arti-kata/ajb/> Diakses tanggal 03 Maret 2023 pukul 10.50 Wib.

⁹ <https://www.hukumonline.com/berita/a/pemalsuan-tanda-tangan-lt61ea6c95dc965/> Diakses tanggal 08 Agustus 2023 pukul 18.00 Wib.

¹⁰ Jurnal Magister Hukum Udayana Vol 9 No.4. *Op.cit*, halaman 849

D. Keaslian Penelitian

Penulis meyakini bahwa penelitian mengenai pembatalan akta jual beli hak guna bangunan akibat pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual ini merupakan hal yang harus diketahui oleh perangkat hukum dan masyarakat. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelumnya, ada dua judul yang hampir memiliki persamaan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Skripsi Depita N Pandiangan, Nim 8111411034, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Tahun 2015 yang berjudul “Pembatalan Akta Jual Beli Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri No. 190/PDT.G/2009/PN.Smg)”. Skripsi ini lebih menitikberatkan pada kecacatan hukum dan tidak terpenuhinya persyaratan yang dilakukan oleh dua belah pihak sehingga mengakibatkan tidak sah jual beli akta tanah tersebut.
2. Skripsi Cikita Fitri, Nim 177011145, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2019 yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Penyangkalan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1175 K/PID/2016) Skripsi ini lebih menitikberatkan bagaimana kepastian hukum atas terjadinya penyangkalan tanda tangan di dalam akta jual beli sebagai suatu perbuatan yang melanggar ketentuan peraturan yang berlaku yang dilakukan oleh PPAT.

E. Metode Penelitian

Metode atau metodeologi diartikan sebagai dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Penelitian pada hakikatnya adalah rangkaian kegiatan ilmiah dan karena ini menggunakan metode-metode ilmiah untuk menggali dan memecahkan permasalahan, atau untuk menemukan sesuatu kebenaran dari fakta-fakta yang ada. Metode penelitian bertujuan untuk menjelaskan bagaimana penelitian itu dilakukan agar di dapat hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif yaitu artinya penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau dapat diartikan juga sebagai penelitian hukum kepustakaan dengan menggunakan pendekatan kasus dan Perundang-undangan.¹¹

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah Analisis deskriptif yaitu metode penelitian dengan cara mengumpulkan data-data sesuai dengan yang sebenarnya kemudian data-data tersebut disusun, diolah dan dianalisis untuk dapat memberikan gambaran mengenai masalah yang ada.

3. Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum ini terdiri dari:

¹¹ Ida Hanifa, dkk. *Op.Cit.*, halaman 19

- a. Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Quran. Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim disebut pula sebagai kewahyuan. Data kewahyuan yang menjadi landasan pada penelitian ini yaitu Al-Quran dan Hadist
- b. Data sekunder yaitu data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari :
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok-pokok permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa kamus bahasa Indonesia maupun internet dan sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:

- a. Offline yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi perpustakaan (kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
- b. Online yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisi Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan. Analisis Data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian.¹² Analisis dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.

¹² *Ibid.*, halaman 22.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Akta Jual Beli

1. Pengertian Akta

Istilah atau kata akta dalam bahasa Belanda disebut *acta* akta, dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Secara etimologi menurut S.J. Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acta* berarti *geschrift* atau surat.

Menurut R. Subekti dan R. Tjitrosubio, kata akta berasal dari kata *acta* yang merupakan bentuk jamak dari kata *actum*, yang berasal dari Bahasa Latin, yang berarti perbuatan-perbuatan. A. Pitlo yang dikutip oleh Suharjono mengemukakan bahwa adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk digunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dan pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Pengertian akta disebutkan dalam Pasal 165 *Het He ziene Indonesisch Regelement (HIR) Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 54 yaitu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta adalah surat yang bertanda tangan yang dibuat oleh seseorang

atau pejabat yang berwenang yang berfungsi sebagai bukti adanya suatu perbuatan hukum atau peristiwa hukum.

Ada dua unsur yang harus di penuhi agar suatu tulisan memperoleh kualifikasi sebagai akta yakni:

- a. Tulisan itu harus ditandatangani.
- b. Tulisan itu diperbuat dengan tujuan untuk dipergunakan menjadi alat bukti.

Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.¹³

2. Jenis-jenis Akta

a. Akta Otentik

Pasal 1 angka 7 UUJN (undang-undang jabatan notaris) menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang-undang ini.

Berdasarkan pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa tentang penggolongan akta otentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu:

- 1) Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum disebut juga akta relaas acten, yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau

¹³ Urip Santoso. 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, wewenang dan sifat akta*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 126

perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.

- 2) Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum disebut juga akta partij acten atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut.

Menurut pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa agar suatu akta mempunyai kekuatan otentisitas, maka harus memenuhi beberapa syarat-syarat yaitu sebagai berikut:

- 1) Aktanya itu harus di buat oleh atau di hadapan pejabat umum;
- 2) Aktanya harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan pejabat umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara siding, proses siding, proses verbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian,dan sebagainya.

b. Akta Dibawah Tangan

Selain akta otentik dikenal juga akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Hal ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja. Bentuk akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak

ditentukan oleh undang- undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang. Kekuatan atau nilai pembuktian dari akta di bawah tangan mempunyai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Akta Di bawah Tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Hal ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja. Bentuk akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang- undang, tanpa perantara atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang. Kekuatan / nilai pembuktian dari akta di bawah tangan mempunyai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.

Akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.¹⁴

¹⁴ https://id.m.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris Diakses jumat, 10 februari 2023 pukul 00.30 Wib.

3. Akta Jual Beli PPAT

Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan.¹⁵

Pemindahan atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena dua hal yaitu pewarisan tanpa wasiat atau pemindahan hak. Pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng dan hibah-wasiat atau legaat. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP Nomor 24 Tahun 1997) yaitu :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, untuk berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT.¹⁶

¹⁵ <https://www.gramedia.com/literasi/akta-jual-beli/> Diakses tanggal 08 Agustus 2023 pukul 17.15 Wib.

¹⁶ Urip Santoso. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, halaman 94.

Semua akta yang merupakan kewenangan PPAT untuk membuatnya adalah akta yang bersifat otentik, termasuk adalah akta jual beli, oleh karena PPAT dalam membuat akta harus berhati-hati dalam semua aspek termasuk sebagaimana cara membuat akta yang benar sehingga memenuhi syarat untuk menjadi akta otentik. Isi yang dituangkan juga harus apa adanya jangan berisis hal-hal yang direkayasa karena dapat menimbulkan masalah dikemudian hari.

Akta jual beli termasuk dalam jenis *Partij Acte* artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang disampaikan, dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatnya sejauh apa yang disampaikan dijelaskan dan diakui oleh para pihak itu tidak bertentangan dengan hukum, maka PPAT boleh membuat aktanya. Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak, adalah tanggung jawab para pihak bukan tanggung jawab PPAT, namun demikian PPAT harus melakukan penghati-hatian dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan-keterangan para pihak. PPAT tidak boleh menerima mentah-mentah apa yang dinyatakan oleh penjual dan pembeli. PPAT tetap harus melakukan penelitian akan kebenaran apa yang disampaikan misalnya:

- a. Penjual mengaku adalah pemilik tanah maka PPAT harus minta ditunjukkan bukti kepemilikannya misalnya sertipikat aslinya.
- b. Penjual menerangkan bahwa tanah yang akan melakukan pengecekan sertipikat penjual ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengecek apakah benar tidak tercatat adanya sengketa. Disamping untuk penghati-hatian

pengecekan sertipikat juga merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh PPAT.

- c. Pembeli mengaku telah membayar harga jual beli kepala penjual maka PPAT melakukan konfirmasi kepada penjual apakah benar sudah dibayar oleh pembeli, bahkan bila diragukan maka PPAT boleh meminta kwitansi atau bukti pembayarannya
- d. Mencocokkan semua foto copy dokumen yang diterima PPAT dengan aslinya.
- e. Menganalisa apakah penghadap adalah benar orang yang dimaksud dalam identitas (KTP), misalnya dalam KTP disebutkan umurnya 60 tahun, PPAT harus curiga dan berhati-hati bila yang datang menghadapnya secara umum disangka orang berumur 30 tahun, sedangkan mengenai keabsahan suatu KTP bukanlah kewajiban PPAT untuk menelitinya asal menurut pengamatan PPAT bahwa KTP itu nampak diyakini asli maka dapatlah KTP itu dipergunakan sebagai bukti identitas seseorang.¹⁷

Prosedur pembuatan Akta Jual Beli sebagai berikut:

- a. Pembuatan AJB harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang sudah diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- b. Dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi dari pihak penjual maupun pembeli.

¹⁷ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Pers, halaman 67-68.

- c. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi akta, bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya, maka akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT.
- d. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh PPAT dan satu lembar lain akan diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama, dan fotocopy akan diberikan kepada penjual dan pembeli.

Dalam pembuatan akta jual beli PPAT harus memperhatikan subjek dan objek dalam jual beli. Mengenai subjek dalam jual beli, yaitu penjual dan pembeli haruslah dipastikan terlebih dahulu apakah:

- a. Penjual merupakan subjek hukum yang cakap dan wenang untuk melakukan segala perbuatan hukum atas objek yang akan diperjual belikan.
- b. Pembeli merupakan subjek hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun atas objek yang akan diperjual belikan.

Selanjutnya mengenai objek jual beli yang haruslah diperhatikan pula bahwa objek jual beli tersebut :

- a. Memiliki sertifikat untuk tanah yang sudah terdaftar dan sertifikat tersebut disampaikan kepada PPAT untuk selanjutnya dilakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada kantor pertanahan setempat oleh PPAT.
- b. Untuk bidang tanah yang belum terdaftar, telah dipastikan memiliki:

- 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum besertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/keluraha
- c. Sudah memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang apabila izin tersebut dipersyaratkan oleh peraturan perundang- undangan.
- d. Tidak sedang berada dalam sengketa, sitaan, jaminan utang, dan bebas dari beban-beban lainnya.¹⁸

B. Hak Guna Bangunan

1. Pengertian Hak Guna Bangunan

Pasal 35 UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Hak guna bangunan dapat terjadi:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena penetapan Pemerintah;

¹⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 204-209

- b. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.¹⁹

Yang dapat mempunyai (subjek) Hak Guna Bangunan menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia).

Apabila subjek Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara.²⁰

Adapun jangka waktu Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 26 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996. Jangka waktu Hak Guna Bangunan berbeda sesuai dengan asal tanahnya, yaitu:

- a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

¹⁹ Eddy. 2016. *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*. Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, halaman 12

²⁰ Urip Santoso. *Op.Cit.*, halaman 109

b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanja untuk jangka waktu paling lama 20 tahun, dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

Permohonan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut atau perpanjangannya. Perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan dicatat dalam Buku Tanah pada Kantor Per tanahan Kabupaten/Kota setempat.

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini berjangka waktu paling lama 30 tahun. tidak ada perpanjangan jangka waktu. Namun, atas kesepakatan antara pemilik tanah dengan pemegang Hak Guna Bangunan dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Guna Bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.²¹

Larangan-larangan bagi pemegang Hak guna bangunan berdasarkan ketentuan Pasal 43 PP No.18 Tahun 2021, adalah :

- a. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;

²¹ *Ibid.*, halaman 111-112

- c. Menelantarkan tanah; dan/atau
- d. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Hak-hak pemegang hak guna bangunan berdasarkan ketentuan pasal 44 PP No.18 Tahun 2021 adalah sebagai berikut:

- a. Menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemeberianya.
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
- c. Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²²

2. Peralihan Hak Guna Bangunan

Peralihan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu: "Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain". Ketentuan Pasal 28 ayat (3) Undang-Undang No. 5

²² Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press, halaman 84-85

Tahun 1960 dijabarkan dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, yaitu:

- a. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi dengan cara:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar-menukar;
 - 3) penyertaan dalam modal;
 - 4) hibah;
 - 5) pewarisan.
- c. Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- d. Peralihan Hak Guna Bangunan melalui jual beli kecuali melalui lelang, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang
- f. Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan wasiat atau keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang
- g. Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.
- h. Peralihan Hak Guna Bangunan atas Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, ada 2 (dua) bentuk peralihan Hak Guna Bangunan, yaitu:

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Guna Bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan suatu peristiwa hukum. Contoh peristiwa hukum adalah meninggal dunianya seseorang. Dengan meninggalnya pemegang Hak Guna Bangunan, maka Hak Guna Bangunan secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan. Berpindahnya Hak Guna Bangunan dalam bentuk ber alih terjadi melalui pewarisan

b. Dialihkan

Dialihkan artinya berpindahnya Hak Guna Bangunan dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan suatu perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari perbuatan hukum adalah Hak Guna Bangunan berpindah dari pemegang haknya kepada pihak lain. Contoh perbuatan hukum adalah jual beli, takar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (Unbreng), lelang. Pihak yang menerima Hak Guna Bangunan dalam dialihkan harus memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan asal tanahnya, pelaksanaan peralihan Hak Guna Bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Hak Guna Bangunan atas tanah negara

Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah negara tidak memerlukan persetujuan dari pihak lain disebabkan Hak Guna Bangunannya bersifat bebas.

b. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan

Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan disebabkan Hak Guna Bangunannya bersifat terikat, yaitu Hak Guna Bangunannya terikat dengan tanah Hak Pengelolaan.

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemilik tanah disebabkan Hak Guna Bangunannya bersifat terikat, yaitu Hak Guna Bangunannya terikat dengan tanah Hak Milik

Peralihan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama pemegang Hak Guna Bangunan yang lama menjadi atas nama pemegang Hak Guna Bangunan yang baru. Dengan pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan akan terwujud jaminan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi pertanahan.

Pembuktian dalam peralihan Hak Guna Bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Peralihan Hak Guna Bangunan dalam bentuk beralih dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh pejabat (instansi) yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris yang diterbitkan oleh pejabat (instans) yang berwenang, dan bukti identitas diri para ahli waris yang masih berlaku.

b. Dialihkan

Peralihan Hak Guna Bangunan dalam bentuk dialihkan dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang untuk jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam mo dal perusahaan (inbrenng) Untuk lelang dibuktikan dengan Kutipan Risalah Lelang atau Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari Kantor Lelang.

Prosedur pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Beralih

Prosedur pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan dalam bentuk beralih diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 *juncto* Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

b. Dialihkan

Prosedur pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan dalam bentuk dialihkan berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng) diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Prosedur pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan dalam bentuk dialihkan berupa lelang diatur dalam Pasal 41 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 *juncto* Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Peralihan Hak Guna Bangunan kepada orang tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Guna Bangunan berakibat Hak Guna Bangunan menjadi hapus dan Hak Guna Bangunan kembali menjadi tanah negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara, atau kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan atau kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Milik.²³

Di samping pengalihan, pemegang hak guna bangunan dapat menjaminkan hak guna bangunan sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan hapus apabila hak guna bangunannya hapus. Berdasarkan Pasal 9 Peraturan Menteri agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 18 Tahun 2017 tentang perubahan atas peraturan kepala BPN No 2 tahun 2013, maka dalam hal pemberian hak guna bangunan untuk subyek hak orang

²³ Urip Santoso, 2017. *Hak atas tanah, hak pengelolaan & hak milik atas satuan rumah susun*. Depok: Kencana halaman 88-91

perseorangan, luasnya lebih dari 3.000m² dan tidak lebih dari 10.000m², sedangkan untuk subyek hak berupa badan hukum luasnya lebih dari 20.000m² dan tidak lebih dari 150.000m².²⁴

3. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Sebab-sebab hapusnya hak guna bangunan ditentukan oleh Pasal 46 Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021, yaitu karena:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya;
- b. Dibatalkan haknya oleh menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - 1) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak guna bangunan
 - 2) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan tanah hak pengelolaan;
 - 3) Cacat administrasi, atau
 - 4) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Diubah haknya menjadi hak atas tanah lain;
- d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- e. Dilepaskan untuk kepentingan umum;

²⁴ Indira Retno Aryatie, dkk. 2022. *Pemahaman Seputar sertifikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing halaman 65

- f. Dicabut berdasarkan undang-undang;
- g. Ditetapkan sebagai tanah telantar;
- h. Ditetapkan sebagai tanah musnah;
- i. Berakhirnya perjanjian pemanfaatan tanah, untuk hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan; atau
- j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.²⁵

Jika hak guna bangunan telah hapus maka hak tanah tersebut akan kembali kepada pemegang hak yang berwenang. Yakni jika tanah tersebut merupakan tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya menjadi tanah Negara. Jika tanah tersebut merupakan tanah hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Dan jika hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 akan mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan.

Jika setelah hapusnya hak guna bangunan dan masih terdapat bekas bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya, maka pemegang Hak Guna Bangunan, atau diwakili oleh pemerintah dengan biaya bekas pemegang hak guna bangunan, wajib membongkar dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambat-lambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Namun jika bekas bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan

²⁵ Rahmat Ramadhani. *Op.Cit.*, halaman 85-86

ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden Hak Milik.²⁶

Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang hak diberikan ganti rugi yang dibentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Penentuan bangunan dan benda-benda itu masih diperlukan atau tidak diperlukan, dilakukan berdasarkan kepentingan umum dengan mengingatkan kepentingan bekas pemegang hak dan peruntukan tanah selanjutnya. Pembongkaran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang guna bangunan. Jika bekas pemegang hak guna. bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk membongkar bangunan dan benda-benda di atasnya, maka bangunan dan benda-benda di atasnya tersebut dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang hak guna bangunan.²⁷

Berdasarkan pasal 38 peraturan pemerintah No 40 Tahun 1996 menetapkan bahwa apabila hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus, maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah (PPT) atau perjanjian pemberian hak guna bangunan atas hak milik.²⁸

²⁶ Irwan Permadi. 2017. *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*. Malang: Gunung Samudera, halaman 35

²⁷ Sri Hajati, dkk. 2018. *Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press, halaman 91

²⁸ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 53

C. Pemalsuan Tanda Tangan

1. Pengertian Pemalsuan Tanda Tangan

Pemalsuan tanda tangan termasuk ke dalam bentuk pemalsuan surat, dimana menurut R.Soesilo, pengertian surat dalam Bab XII KUHP diartikan segala surat, baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis memakai mesin tik, dan lain-lainnya. Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:

- a. Dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya ijazah, karcis tanda masuk, surat andil, dan lain-lain);
- b. Dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, perjanjian sewa, dan sebagainya):
- c. Dapat menerbitkan suatu pembebasan utang (kuitansi atau surat semacam itu); atau
- d. Surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misalnya surat tanda kelahiran, buku tabungan, pos buku kas, buku harian kapal, surat angkutan, obligasi, dan lain-lain).

Lebih lanjut dikemukakan R.Soesilo, bahwa bentuk-bentuk pemalsuan surat itu dapat dilakukan dengan cara:

- a. Membuat surat palsu: membuat isinya bukan semestinya (tidak benar):
- b. Memalsu surat mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dan isi yang asli. Caranya bermacam-macam, tidak senantiasa surat itu diganti dengan yang lain, dapat pula dengan cara mengurangi, menambah atau mengubah sesuatu dari surat itu.
- c. Memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat:

- d. Menempelkan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya, foto dalam ijazah sekolah)²⁹

Pemalsuan surat dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang mempunyai tujuan untuk meniru, menciptakan suatu benda yang sifatnya tidak asli lagi atau membuat suatu benda kehilangan keabsahannya. Sama halnya dengan membuat surat palsu, pemalsuan surat dapat terjadi terhadap sebagian atau seluruh isi surat, juga pada tanda tangan pada si pembuat surat. Menurut Adam Chazawi mengemukakan bahwa, pemalsuan surat adalah berupa kejahatan yang di dalamnya mengandung unsur keadaan ketidak benaran atau palsu atas sesuatu (objek), yang sesuatunya itu tampak dari luar seolah-olah benar adanya padahal sesungguhnya bertentangan sebenarnya". keadaan palsu atau tidak benar dari suatu isi tulisan atau berita yang diucapkan atau disebarkan dapat membawa pengaruh terhadap aspek kehidupan. Oleh karena itu, isi tulisan atau berita dalam keadaan tertentu tidak boleh sifat palsu. Sifat palsu inilah yang perlu dihindari, dengan cara mengancam pidana bagi perbuatan yang membuat, menyampaikannya. Demikian itu kiranya filosofi dan latar belakang dibentuknya tindak pidana pemalsuan.³⁰

2. Akibat Hukum Terhadap Pelaku Pemalsuan Tanda Tangan

Pemalsuan tanda tangan adalah tindak pidana yang termasuk ke dalam bentuk pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP, yaitu:

²⁹ Asep N.Mulyana. 2019, *Deferred Prosecution Agreement dalam kejahatan bisnis*. Jakarta: PT Grasindo, halaman 79

³⁰ Ade Risna Sari, dkk. 2022, *Tindak Pidana dalam KUHP*. Sumatera Barat: PT Global Eksekutif Teknologi, halaman 159

- (1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaiannya tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun.
- (2) Diancam dengan pidana sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur pasal 263 ayat (1) KUHP, sebagai berikut:

- a. Unsur barang siapa;
- b. Unsur membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan, atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal;
- c. Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu;
- d. Unsur jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Selanjutnya dalam pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

- (1) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
 1. Akta-akta otentik;
 2. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 3. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 4. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3 hari, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 5. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.
- (2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.³¹

Membuat surat palsu (*valscheljkopmaaken*), misalnya membuat Surat Pernyataan Menguasai Tanah (surat tersebut sebelumnya tidak ada) surat tersebut dibuat sebagai salah satu syarat administrasi untuk memperoleh Sertifikat Hak

³¹ Asep N.Mulyana, *Op.Cit.*, halaman 78

Atas Tanah, padahal kenyataannya pelaku tidak menguasai tanah tersebut. Memalsukan surat (*vervalsen*), misalnya Surat Pernyataan Menguasai Tanah sudah ada namun "direkayasa" dengan mengubah/mengganti nama yang menguasai tanah tersebut atau mengganti tanggal dan tahun yang ada dalam Surat Pernyataan Menguasai Tanah tersebut.

Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu". Unsur ini tidak mengharuskan pemakaian surat palsu tersebut, unsur ini terbukti apabila pada saat membuat atau memalsukan surat, dimaksudkan agar surat palsu tersebut akan dipakai atau menyuruh orang lain untuk memakai surat palsu tersebut.

Demikian pula halnya unsur jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, unsur ini tidak mengharuskan adanya kerugian yang dialami korban (*actual loss*) sebagai akibat dari pemakaian surat palsu tersebut, kerugian yang bersifat "perkiraan" (*potential loss*) saja sudah cukup untuk membuktikan unsur pasal ini, karena apabila penekanan perbuatannya pada pemakaian surat palsu maka lebih tepat untuk menerapkan ketentuan Pasal 263 ayat (2) KUHP.

Inti delik (*bestanddelen*) Pasal 263 ayat (2) KUHP yakni unsur "dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati". Sengaja (*opzet*) berarti Pelaku menghendaki (*willen*) dan menyadari (*wetten*) bahwa surat yang digunakan atau surat yang dipakai adalah surat palsu. Teori kesengajaan yakni sengaja yang bersifat tujuan (*opzet als oogmerk*), sengaja insyaf atas kepastian (*opzet bij zekerheids-bewustzijn*), dan sengaja insyaf atas kemungkinan (*opzet bij mogelijkheids-bewustzijn*).

Hal yang terpenting dalam pembuktian pasal 362 ayat (2) KUHP yakni pelaku "mengetahui bahwa surat yang dipakainya adalah surat palsu, dan pelaku memakai surat palsu tersebut seolah-olah asli/sejati. Apabila seseorang memakai surat palsu sedangkan ia tidak mengetahui bahwa surat tersebut adalah surat palsu maka unsur ini tidak terpenuhi. Jadi tidak hanya sekadar menafsirkan bahwa sepanjang pelaku memakai surat palsu telah menunjukkan unsur ini telah terbukti karena adanya kata "sengaja" dalam unsur ini mengharuskan pembuktian atas pengetahuan pelaku bahwa surat tersebut adalah surat palsu namun kemudian pelaku tetap menggunakan surat tersebut seolah-olah surat palsu tersebut adalah surat asli/sejati.

Terakhir, unsur jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian. Meskipun dengan adanya kata "dapat" dalam unsur pasal ini menunjukkan tidak harus nyata kerugian yang dialami dan cukup dengan perkiraan kerugian maka unsur pasal telah terbukti.³²

3. Akibat Hukum Terhadap Akta Yang Dipalsukan

Pemalsuan tanda tangan termasuk ke dalam bentuk pemalsuan surat dimana mengenai objek yang dipalsukan dalam suatu surat tidaklah menjadi permasalahan apakah yang dipalsukan hanya satu kata atau satu kalimat atau satu fakta dan yang tidak sesuai dengan kebenarannya atau tidak sesuai dengan faktanya, semuanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan pemalsuan surat, baik memalsukan surat ataupun membuat surat palsu, baik dalam konteks pemalsuan dalam bentuk materil maupun formil. Ini menjadikan pemalsuan surat merupakan

³² Irsan Arief, 2023. *Nuansa Perdata Dalam Perkara Pidana*. Jakarta Pusat: Mekar cipta lestari, halaman 84-86

delik tunggal yang cukup dilakukan satu kali untuk dapat terpenuhinya suatu delik.

Delik pemalsuan surat dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP sebagai delik tunggal mengandung 2 (dua) makna, yakni membuat palsu atau memalsukan surat dalam arti formil dan materil. Dalam arti materil bermakna isi dalam surat tersebut mengandung ketidakbenaran atau tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, sedangkan dalam arti formil mencakup unsur-unsur formil yang dipalsukan, seperti tanda tangan yang dipalsu, serta orang yang seharusnya tidak bertanda tangan namun bertanda tangan dalam suatu surat. Konsekuensi dari membuat atau memalsukan surat dalam arti formil dan materil mengakibatkan surat tersebut menjadi tidak sah. Apabila dilakukan pemalsuan surat dalam arti formil terhadap akta otentik, maka autentikasi akta tersebut akan hilang sehingga menjadi akta biasa, karena dibuat oleh seseorang yang tidak berwenang.

Pemalsuan surat dalam arti materil memiliki akibat hukum terhadap batalnya surat tersebut. Sedangkan, pada pemalsuan surat secara formil, di samping batalnya surat tersebut, dalam pemalsuan surat secara formil terhadap akta otentik dalam kondisi meskipun akta tersebut isinya benar, namun karena akta otentik tersebut ditandatangani oleh seorang pejabat yang tidak memiliki hak maupun kewajiban untuk bertanda tangan, maka berakibat terhadap autentikasi akta tersebut menjadi hilang sehingga menjadi akta biasa. Suatu akta menjadi akta otentik dikarenakan dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Dalam konteks pembuktian, menjadi sangat penting ketika Penuntut Umum merumuskan dakwaan maupun membuktikan dakwaan, di mana meskipun

surat yang dipalsukan adalah akta otentik namun oleh karena akta otentik atau ditandatangani oleh pejabat yang tidak berwenang, sehingga menjadi akta biasa, maka dakwaan yang paling tepat atau dakwaan yang harus dibuktikan adalah pemalsuan terhadap akta biasa sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Hal ini disebabkan, karena sedari awal, akta yang dipalsukan tersebut merupakan akta biasa. Contohnya, akta otentik berupa akta jual beli yang seharusnya ditandatangani oleh seorang PPAT atau PPATS. Apabila akta jual beli tersebut dibuat oleh PPATS yang tidak lagi menjabat, maka akta tersebut sama halnya dengan akta biasa atau akta jual beli tersebut kehilangan autentikasi karena ditangani oleh pejabat yang tidak berwenang.³³

D. Akta Kuasa Menjual

Di dalam praktek Notaris, pemberian kuasa dapat dicantumkan dalam pasal-pasal Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau dalam bentuk surat kuasa tambahan yang terpisah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut Kuasa Untuk Menjual. Surat kuasa adalah surat pemberian kuasa atau wewenang terhadap seseorang yang dapat dipercaya agar yang bersangkutan dapat bertindak mewakili orang memberi kuasa karena orang yang memberi kuasa karena tidak dapat melaksanakan sendiri. Pemberian kuasa jual harus memperhatikan Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUHPer, kuasa menjual harus diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Disamping itu, kuasa menjual harus sekurang-

³³ Ibnu Fajar Rahim, 2022. *Jaksa Dr.Ibnu Catatan 3 tahun menuntut*. Makassar: Humanities Genius, halaman 57-58

kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi di hadapan Notaris. Memang tidak ada ketentuannya yang mengatur secara tegas, tetapi dalam praktik, kuasa menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sulit untuk diterima. Bagi pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli dengan kuasa jual sebaiknya harus memperhatikan daya berlakunya kuasa jual yang bersangkutan pada saat pembuatan akta.

Sebelum akta kuasa untuk menjual dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, harus memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak untuk membuat akta kuasa menjual yaitu:

- a. Pencantuman identitas dari pemberi kuasa dan penerima kuasa.
- b. Pemberi kuasa dan penerima kuasa harus hadir dihadapan Notaris pada saat pembuatan akta kuasa menjual.
- c. Para pihak menunjukkan hak atas tanah apabila tanah tersebut telah memiliki sertifikat.
- d. Menunjukkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa.
- e. Memuat obyek dari kuasa tersebut, yaitu :
 - 1) Nomor Sertipikat Hak Atas Tanah
 - 2) Uraian Surat Ukur (terdiri dari letak, luas, dan batas tanah)

Pencantuman identitas pemberi dan penerima kuasa juga merupakan hal yang penting dalam pemberian suatu kuasa menjual. Disamping itu dalam suatu kuasa menjual dapat juga dicantumkan klausul-klausul:

- a. Bahwa penerima kuasa akan melakukan transaksi jual beli tanah dengan harga yang ditentukan oleh pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- b. Bahwa penerima kuasa dapat memakai syarat-syarat atau ketentuan yang dianggap baik oleh penerima kuasa:
- c. Penerima kuasa berhak untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dan atau penganjutan hak dan menandatangani
- d. Menerima harga penjualan dan atau ganti rugi dan memberikan tanda terima yang sah:
- e. Dan hal-hal lain yang dianggap perlu untuk tercapainya tujuan dari pemberian kuasa menjual tersebut.

Akta kuasa menjual pada prinsipnya hanya memuat suatu perbuatan hukum yaitu suatu tindakan perwakilan untuk melakukan jual beli dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu kuasa menjual merupakan suatu bentuk kuasa khusus.³⁴

Kuasa khusus merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan satu atau lebih perbuatan hukum tertentu. Di dalam pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa. Perbuatan hukum tertentu maksudnya bahwa yang diurus oleh penerima kuasa hanya sebuah keperluan yang pasti atau tetap seperti yang diperintahkan oleh pemberi kuasa.

³⁴ Oddy Inayah Kasri, Jurnal Penggunaan Kuasa untuk menjual didalam praktek jual beli tanah halaman 6-7

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa suatu kuasa untuk membela suatu perkara di muka pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititik beratkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 Rbg, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta dibawah tangan yang “dilegalisir”.³⁵

³⁵ Fauzia Tifany Dinnar, Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, Universitas Islam Indonesia halaman 53-58

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pembuatan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan

Sebelum membuat akta jual beli hak guna bangunan dihadapan PPAT, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

Adapun persyaratan bagi penjual yang perlu dipersiapkan antara lain:

1. Sertifikat asli hak guna bangunan yang akan dijual;
2. Bukti identitas penjual;
3. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
4. Surat persetujuan dari suami atau isteri penjual; (Direksi dan Komisaris pada jual beli PT dalam hak guna bangunan atas tanah negara yang dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan)
5. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).

Adapun persyaratan bagi pembeli yang perlu dipersiapkan antara lain:

1. Bukti identitas pembeli;
2. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).³⁶

Setelah persyaratan telah terpenuhi selanjutnya PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Jika sertifikat

³⁶ J Andy Hartanto. 2018. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV. Jakad Publishing, halaman 116

tersebut “bersih” selanjutnya baru masuk dalam tahap pembuatan akta jual beli hak guna bangunan.

Pembuatan akta jual beli hak guna bangunan dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai : identitas dan kepastian penghadap; kehadiran para pihak atau kuasanya; kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hak obyek tersebut sebelum terdaftar; keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta; telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Setelah akta jual beli hak guna bangunan selesai dibuat oleh PPAT, selanjutnya PPAT membacakan isi akta jual beli hak guna bangunan tersebut kepada para pihak dan para saksi dengan memberi penjelasan mengenai maksud dan isi dari akta jual beli hak guna bangunan dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan. Ketika proses pembacaan akta jual beli hak guna bangunan, para pihak dapat mengajukan pertanyaan tentang hal-hal yang tidak dimengerti.

Setelah akta jual beli hak guna bangunan selesai dibacakan serta tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap isi akta jual beli hak guna bangunan tersebut, maka dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi di hadapan PPAT, penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli hak guna bangunan, dan harga jual beli hak guna bangunan dapat dilunasi dengan disaksikan oleh PPAT sesuai dengan harga yang tertera dalam akta jual beli hak guna bangunan. Apabila harga telah dibayar terlebih dahulu, maka para pihak harus memperlihatkan kwitansi pembayaran tersebut kepada PPAT.

Akta jual beli hak guna bangunan dibuat dua lembar asli yaitu satu lembar disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran balik nama. Dan kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinanya.

Proses selanjutnya adalah PPAT yang bersangkutan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta jual beli hak guna bangunan ditandatangani, wajib menyampaikan akta jual beli hak guna bangunan tersebut yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar perubahan datanya.

Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli hak guna bangunan tersebut lengkap maka Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuat tanda penerima (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta jual beli hak guna bangunan PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama ke nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya.³⁷

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010, proses perubahan hak atas tanah/proses balik nama sertifikat hak atas tanah akan diuraikan sebagaimana berikut di bawah ini:

Setelah membuat akta jual beli hak guna bangunan, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli hak guna bangunan ke Kantor Pertanahan,

³⁷ Bahira Safriadi, 2020. Pembuatan akta jual beli tanah oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan tindakan hadirnya para pihak (studi kasus terhadap putusan pengadilan negeri jantho nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth dan putusan Nomor 10 Pdt.G/2018/PN-Jth) Skripsi. Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darussalam

untuk keperluan balik nama sertifikat, selambat lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta jual beli tanah tersebut.

Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk melakukan proses balik nama, antara lain sebagai berikut:

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua).
2. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau Kuasanya jika dikuasakan.
3. Asli dan Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan.
4. Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan PPAT yang sudah lengkap.
5. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan di ligalisir pihak yang berwenang.
6. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
7. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
8. Bukti pelunasan pembayaraan Pajak Bumi dan Bangunan tahun Terakhir jika ada.

Proses pengurusan balik nama sertifikat hak guna bangunan di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

1. Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada Pembeli.

2. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
4. Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat hak guna bangunan yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.³⁸

Adapun seorang PPAT harus bertindak secara teliti dan hati-hati dalam membuat akta-akta yang menjadi kewenangannya. PPAT harus menolak pembuatan akta jual beli hak guna bangunan jika ditemukan salah satu hal berikut:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan;
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan;

³⁸ Areini airin mokoagow, “proses balik nama sertifikat hak milik jual beli tanah berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960”, dalam jurnal *lex privatum* Vol V No.4 Juni 2017

- a. Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan
 - b. Surat yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian;
 4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
 5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut perundang-undangan yang berlaku;
 6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya;
 7. Tidak dipenuhi syarat lain lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hak guna bangunan, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta jual beli hak guna bangunan yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta jual beli hak guna bangunan atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan setempat dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).

Dalam pembuatan akta jual beli hak guna bangunan, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Secara keseluruhan akta jual beli memuat keterangan mengenai:

- a. Para pihak yaitu penjual dan pembeli.
- b. Keterangan bahwa telah dilakukannya jual beli.
- c. Keterangan mengenai objek jual beli yaitu status tanah, luasnya, letaknya, batas-batasnya beserta turutan yang mengikuti tanah tersebut.
- d. Harga jual beli dan keterangan tentang penerimaan uangnya oleh pihak penjual.
- e. Syarat-syarat mengenai jual beli yang dituangkan dalam pasal-pasal dalam akta jual beli tersebut.

B. Pembatalan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan

Sebelum penulis menjelaskan bagaimana pembatalan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan terlebih dahulu dijelaskan tentang syarat-syarat jual beli tanah.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil:

a. Syarat materiil, Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

2) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan hadan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara (Pasal 26 ayat (2)

UUPA).³⁹ Karena Menurut UUPA, hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi warga negara asing dan badan hukum asing yang berkudukan di Indonesia dapat diberikan hak pakai. Sesuai dengan jenisnya badan hukum dibedakan pula antara badan hukum publik dan badan hukum privat/keperdataan. Badan hukum yang bersifat publik (perwakilan negara asing, perwakilan badan-badan internasional) dan yang bersifat keperdataan. Bagi warga negara asing tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak guna bangunan dalam sistem hukum pertanahan, kecuali hak pakai. Begitu pula halnya bagi badan hukum asing. Akan tetapi bagi orang asing dalam hal ini yaitu investor asing dapat memungkinkan memiliki tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional dalam rangka penanaman modal asing (PMA) berdasarkan sistem hukum di Indonesia. Namun penguasaan hak-hak atas tanah oleh warga negara asing yang mekanismenya diatur bahwa pemilik rumah atau bangunan adalah seorang warga negara Indonesia dengan biaya yang bersumber pada warga negara asing tersebut. Kepemilikan yang dimaksud adalah sebuah kepemilikan yang tidak langsung, yang tercipta dari hubungan hukum di antara warga negara Indonesia dan warga negara asing yang dikaitkan di dalam suatu perjanjian yang disebut dengan *Nominee Trustree Agreement*, yang dimana perjanjian tersebut berisikan tentang pernyataan hubungan hukum warga negara

³⁹ Adrian Sutedi. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 77

Indonesia dengan warga negara asing yang menyatakan kepemilikan hak guna bangunan tersebut tersebut pada dasarnya adalah milik dari warga negara Indonesia dan warga negara asing yang bersangkutan yang dapat melakukan berbagai tindakan hukum terhadap hak yang dimiliki oleh warga negara asing yang dipercaya untuk mengelolanya (trustee). Perjanjian yang demikian dimungkinkan karena pada dasarnya tidak memindahkan Hak Kepemilikan secara langsung, namun hanya memindahkan kelembagaan hak guna bangunan.⁴⁰ Tetapi Banyak upaya yang dilakukan oleh WNA agar dapat kemungkinan memiliki hak guna bangunan, salah satunya dengan menggunakan jual-beli atas nama seorang WNI, secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, namun perjanjian yang dibuat antara WNI dan WNA tersebut tidak sah karena jika dilihat substansialnya. Kedudukan hukum WNA dalam perjanjian tersebut adalah sangat lemah, karena kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi kausanya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian tersebut mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA dan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan mengenai perjanjian yang dibuat dengan suatu kausa yang palsu, tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap batal dari semula dan hakim

⁴⁰ Kadek Ramadhan Wija Dharma. "Larangan Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Nominee". Jurnal Konstruksi Hukum Vol 3 No 2 tahun 2022 halaman 249.

berwenang untuk mengucapkan pembatalan demi hukum atas perjanjian tersebut.⁴¹

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjual belikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjual belikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

b. Syarat formil; Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya hak guna bangunannya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah harus dibuat oleh PPAT karena sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

⁴¹ Vita Natalia Tambing, "status kepemilikan hak atas tanah dan bangunan oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan akibat hukum terhadap hak milik terselubung."

Sebelum akta jual beli hak guna bangunan dibuat oleh PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:

- a. Jika tanahnya sudah bersertifikat yaitu sertifikat hak guna bangunan yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
- b. Jika tanahnya belum bersertifikat maka perlu surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan Jual beli.⁴²

Adapun jual beli hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta jual beli hak guna bangunan yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan jika tidak memenuhi syarat-syarat dalam jual beli tersebut yaitu tidak terpenuhinya syarat materiil dan syarat formil.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menguraikan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari uraian tersebut terlihat bahwa perjanjian menimbulkan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang lazim dinamakan perikatan.

⁴² Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 78

Jika dikaitkan dengan pembuatan akta jual beli hak guna bangunan yang didalamnya terdapat suatu perjanjian yang menimbulkan suatu hubungan hukum yaitu perikatan yang sudah seharusnya memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara yaitu 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, jika tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya suatu perjanjian maka kebatalan dapat terjadi karena dua hal yaitu dapat dibatalkan dan batal demi hukum.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Jika diartikan, kesepakatan berarti adanya penyesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, setiap pihak harus memiliki kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikatkan diri, di mana kesepakatan tersebut dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Adapun makna dari bebas adalah lepas dari kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Apabila adanya unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan hal ini berarti melanggar syarat sah perjanjian. Ketentuan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara yang menerangkan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Dalam konteks kecakapan untuk membuat suatu perikatan, yang menjadi subjek adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal 1329 KUHPerdara menerangkan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.

Terkait siapa yang dinyatakan tidak cakap, Pasal 1330 KUHPerdata menerangkan bahwa yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa dan orang yang ditaruh di bawah pengampuan

c. Suatu hal tertentu;

Hal tertentu bermakna apa yang menjadi perjanjian atau diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Pada intinya, barang yang dimaksud dalam perjanjian ditentukan jenisnya, yakni barang yang dapat diperdagangkan. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata yang menerangkan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Kemudian, Pasal 1333 KUHPerdata menerangkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa objek yang tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya atau tidak dapat diperdagangkan atau tidak dapat dinilai atau dihitung menjadi batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal;

Makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1337

KUHPerdata yang menerangkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Dengan begitu jual beli hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk akta jual beli hak guna bangunan yang dibuat oleh PPAT batal jika bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif yaitu sepakat dan kecakapan apabila kedua syarat ini dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dan jika syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dan jika syarat tersebut dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁴³

Adapun menurut peraturan perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli hak guna bangunan yang diikat dengan akta jual beli hak guna bangunan yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.

⁴³ Hadi Haerul Hadi, "Pembatalan Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (*Bedrog*)". Dalam jurnal ilmu hukum Vol 2 No.2 Juli 2022.

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli hak guna bangunan yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat subjektif sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata;
- c. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli hak guna bangunan tersebut;
- d. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- e. Kebatalan dalam hal jual beli harta bersama;
- f. Kebatalan perjanjian jual beli hak guna bangunan;
- g. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*);
- h. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual beli hak guna bangunan, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan dari PPAT harus memperhatikan hal-hal :

- a. Kedudukan atau status Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah;
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual; dan

c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.⁴⁴

Mengenai pembatalan terhadap jual beli hak gunabangunan akan menimbulkan akibat hukum yaitu:

- a. Berakhirnya sebuah perjanjian dan selama dibutuhkan para pihak dapat melepas diri dari hal-hal yang telah ditentukan didalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara dan penjual berkewajiban untuk mengembalikan uang sejumlah yang telah dibayar oleh pembeli. Setelah dipotong beberapa persen dari harga jual yang ditetapkan sebagai bentuk ganti dari biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dengan ditambahkan denda yang perlu dibayarkan oleh pembeli kepada penjual.
- b. Pihak-pihak bisa dikenai denda yang jumlahnya disesuaikan dengan kesepakatan bersama yang wajib dibayarkan oleh pembeli kepada penjual maupun sebaliknya, untuk setiap hari keterlambatan yang semestinya dibayarkan dengan sekaligus. Pertanggungjawaban para pihak terhadap perbuatannya adalah kewajiban masing-masing pihak tersebut.⁴⁵

Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan yang dibuat oleh seorang PPAT adalah alat bukti surat autentik yang sempurna, karena itu pembuatannya harus penuh dengan kehati-hatian sehingga akta tersebut benar-benar mencerminkan sebuah produk hukum dari seorang pejabat umum yang mengikuti prinsip-prinsip negara hukum yakni: (1) menjamin perlindungan terhadap hak asasi manusia (tidak ada hak orang lain yang dilanggar) atas terbitnya akta tersebut, (2)

⁴⁴ Jovita Elizabeth, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan", dalam jurnal Pakuan Law Review Vol 08 No.01 Juni 2022.

⁴⁵ Zaenal Abidin. 2022. *Fiqih Muamalah*, Jambi:Zabags Qu Publish, halaman 85.

memenuhi asas legalitas (dibuat dengan cara sesuai dengan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku), tidak ada peraturan hukum yang dilanggar dalam proses pembuatan akta tersebut. (3) memberikan suatu kepastian hukum pada masyarakat antara lain, pasti siapa subjek hukum yang berhak menjual dan membelinya, pasti harga jualnya, pasti lokasi tanahnya, pasti luas dan batas-batasnya, pasti kapan dan di mana terjadinya jual beli tersebut dan lain-lain).⁴⁶

PPAT dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta jual beli hak guna bangunan yang dibuatnya.

Tanggung jawab PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta jual beli hak guna bangunan yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta jual beli hak guna bangunan yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.

Tanggung jawab PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta jual beli hak guna bangunan yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab PPAT secara pidana dikenakan jika PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-undang Peraturan Jabatan

⁴⁶ Solahudin Pugung. 2021. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Serta Tanggung Jawab PPAT*. Yogyakarta: Deepublish, halaman 233-236

Pejabat Pembuat Akta Tanahnya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta jual beli hak guna bangunan yang dibuat oleh PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta jual beli hak guna bangunan tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan. Sedangkan terhadap PPAT-nya dapat diberikan sanksi berupa teguran sampai pemberhentian dengan tidak hormat.

C. Analisis Putusan Nomor 336/PK/Pdt/2017/PN Tng

Salah satu contoh kasus adanya Pembatalan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan disebabkan Pemalsuan Tanda Tangan dalam Akta Kuasa Menjual terjadi dalam Putusan Nomor 97/Pdt.G/2015/Pn Tng dimana kasus ini bermula bahwa Bimo Kuntjori selaku Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah yang berdiri diatasnya sesuai dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 795/Sukanagalih yang luasnya 300 m², dan pada tanggal 11 Juli 2011 Herwanto selaku tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat telah membuat akta kuasa penjual Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Sulistiyono,S.H.,M.Kn selaku tergugat III dengan cara memalsukan tandatangan Penggugat dalam akta kuasa penjual tersebut, dimana penggugat seolah-olah memberi kuasa kepada Tergugat I untuk menjual tanah dan bangunan milik penggugat tersebut. Kemudian berdasarkan Akta Kuasa Nomor 05 Tergugat I dan Tergugat II membuat Akta Jual Beli Nomor 86/2013 pada tanggal 12 September 2013 yang dibuat dihadapan PPAT Didi Santoso,S.H.,M.Kn selaku Tergugat IV dimana dalam akta jual beli tersebut disebutkan bahwa Tergugat I sebagai penjual berdasarkan surat kuasa

menjual 05 dengan Tergugat II sebagai pembeli. Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 86/2013 Tergugat II dengan dibantu oleh Tergugat IV mengajukan permohonan balik nama sertifikat HGB Nomor 795 dari atas nama Penggugat menjadi Tergugat II kepada Tergugat V, kemudian Tergugat V mengabulkan balik nama sertifikat HGB Nomor 795 menjadi atas nama Tergugat II.

Penggugat sangat kaget dan terkejut karena penggugat sama sekali tidak mengetahui bagaimana caranya Tergugat I telah menguasai sertifikat HGB milik Penggugat tersebut, Penggugat tidak pernah memberikan kuasa untuk menjual dan tidak pernah menyerahkan sertifikas HGB tersebut kepada Tergugat I. Penggugat pun mengajukan gugatan di pengadilan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian sebagaimana unsur tersebut telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara :

1. Adanya Perbuatan (Melawan Hukum/*Onrechtmatig*);
2. Adanya Kerugian (*Schadel*), antara tindakan dan kerugian;
3. Harus ada hubungan sebab akibat (*Causaliteitverband*);
4. Kerugian disebabkan kesalahan (*Schuld*).

Tetapi bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 97/Pdt.G/2015/PN Tng dengan amar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Sebab setelah diteliti dengan seksama baik bukti-bukti penggugat berupa P-1 sampai dengan P-15 tersebut, tidak ada satupun yang menyatakan bahwa bukti-bukti para tergugat tentang kuasa menjual nomor 05 tanggal 11 Juli 2011 tersebut adalah palsu atau hasil rekayasa dari Tergugat I yang hanya semata-mata adanya pernyataan tergugat tanggal 19 Desember 2014 adalah sifatnya sepihak tanpa dikuatkan dengan keterangan sanksi yang bertanda

tangan didalam bukti P-6 tersebut dalam persidangan maka tidak dapat diterima sebagai pembuktian, kemudian berdasarkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut ternyata pihak Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga gugatan dapat dinyatakan tidak beralasan menurut hukum maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 97/Pdt.G/2015/PN Tng tanggal 22 Desember 2015 yang telah mempunyai kekuatan Hukum Tetap tersebut, kemudian Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 1 Juli 2016 ternyata Penggugat mengajukan Permohonan peninjauan kembali yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng dengan mana permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut.

Bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Adanya bukti baru (*novum*) yang bersifat menentukan sesuai Pasal 67 huruf b Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang mengatur alasan permohonan Peninjauan Kembali perkara Perdata apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan.

2. Bahwa yang dijadikan *novum* dalam perkara tersebut ditemukan oleh penggugat pada tanggal 28 Januari 2016 dan pada tanggal 16 Maret 2016, atas penemuan bukti-bukti baru tersebut telah dilakukan sumpah *Novum* sebagaimana berita acara sumpah *novum* terlampir. Oleh karena itu secara formal *novum* dimaksud telah memenuhi persyaratan karena belum pernah diajukan sebagai bukti di Pengadilan Negeri Tangerang.

3. *Novum* yang diatas adalah berupa:

1. Salinan Resmi Putusan Perkara Pidana Nomor 1288/Pid.B/2015/PN Tng Tanggal 22 September 2015 Atas nama Herwanto Ad Arifin Yohanes (Bukti PK-1)
2. Surat pemberitahuan pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2004 atas nama Bimo Kuntjoro,S.H, Cianjur, 6 Januari 2014 (bukti PK-2a)
3. Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2014 atas nama wajib pajak Bimo Kuntjoro,S.H., letak objek pajak kecamatan Pacet, Desa Sukanagalih Nomor SPPT (NOP) 32.05.190.017.036.0127.0, tanggal pembayaran 11 september 2014 (bukti PK-2 b)
4. Kwitansi Nomor 03223/KT.BUN/05/15 Estate Managemen dari PT Sarana Papan Eka Sejati, untuk pembayaran tagihan PPL periode Jan-Feb-04, Cipanas 11 Mei 2005 (bukti PK-3a)
5. Kwitansi Nomor 03769/KT.BUN/06/15 Estate Managemen dari PT Sarana Papan Eka Sejati, untuk pembayaran tagihan PPL Periode Feb 01-Apr 04, Cipanas, 10 Juni 2015 (bukti PK-3b)

6. Kwitansi Nomor 04829/KT.BUN/08/15 Estate Managemen dari PT Sarana Eka Sejati, untuk pembayaran; Tagihan PPL Periode Des 04-Jan 05-Feb-05, Cipanas, 10 Agustus 2015 (Bukti PK-3c)

Tentang *Novum*:

1. Bukti PK-1; telah membuktikan secara nyata dan jelas bahwa:
 1. Berdasarkan berita acara pemeriksaan laboratories kriminalistik Nomor Lab 0485/DTF/2015 tanggal 17 Maret 2015 yang ditandatangani Kepala Pusat Laboratonum Forensik Badan Reserse Kriminal Polri beserta pemeriksanya pada kesimpulan menyebutkan bahwa tanda tangan Bimo Kuntoro bukt (QT) yang terdapat pada 1 (satu) eksemplar kuasa menjual bermaterai temple Rp 6000.00 (enam ribu rupiah) Nomor 05 tanggal 11 Juli 2011 atas nama Tuan Herwanto disebut sebagai penerima kuasa yang dibuat oleh Sulistyona S.H.,M.Kn Notaris dikabupaten tangerang adalah non identik atau merupakan tanda tangan yang berbeda dengan tanda tangan Bimo Kuntjoro;
 2. Bimo Kuntora,S.H tidak pernah memberikan kuasa kepada terdakwa Herwanto untuk menjual tanah tersebut;
 3. Bimo Kuntjoro,S.H tidak pernah menghadap notaris Sulistyono S.H.,M.Kn serta tidak pernah menanda tangani Akta apapun dan tanda tangan yang ada pada surat kuasa menjual Nomor 05 bukan merupakan tanda tangan Bimo Kuntoro, S.H;

4. Herwanto dan Agus Salim mempergunakan akta kuasa menjual palsu Nomor 05 tanggal 11 Juli untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 86 tanggal 12 September 2013 yang dibuat di hadapan Didi Santoso, S.H. (PPAT) di Cianjur;

Bahwa telah terbukti dan tidak dapat terbantahkan lagi, berdasarkan bukti Peninjauan Kembali I yaitu putusan perkara pidana Nomor 1288/Pid.B/2015/PN Tng tanggal 22 September 2015 atas nama Herwanto, tandatangan Penggugat yang terdapat dalam akta kuasa Menjual Nomor 05 tanggal 11 Juli 2011 yang dibuat di hadapan Notaris atau Tergugat III adalah palsu atau tanda tangan Penggugat dipalsukan, maka akta kuasa menjual Nomor 05 tanggal 11 Juli 2011 adalah tidak sah dan dibatalkan. Dengan begitu karena putusan perkara pidana Nomor 1288/Pid.B/ 2015/PN Tng tanggal 22 September 2015 telah menghukum tergugat I selama 2 tahun karena telah terbukti menggunakan surat yang menimbulkan kerugian.

Berdasarkan putusan perkara pidana Nomor 1288/Pid.B/2015/PN, maka kewenangan pengadilan pidana dapat membatalkan suatu akta yang dinyatakan palsu atau tanda tangan penggugat dipalsukan karena hal ini di dalam hukum perdata, kedudukan suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana secara hukum dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti otentik dan bahkan dengan adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana tersebut tentunya akan dapat memberikan keyakinan kepada majelis hakim bahwa tergugat benar-benar telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum. Sehingga suatu putusan perkara pidana yang telah berkekuatan hukum akan memudahkan pembuktian dalam

gugatan perdata dan dapat dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perdata berupa perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPperdata.

Karena telah terbukti dengan adanya putusan perkara pidana tersebut maka akta kuasa menjual Nomor 05 dinyatakan palsu atau tanda tangan penggugat dipalsukan, sehingga tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPperdata yaitu syarat sah perjanjian yang konsekuensinya akan mengakibatkan akta kuasa menjual Nomor 05 tersebut batal demi hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUHPperdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Artinya suatu perjanjian dilakukan dengan causa yang dilarang jika causanya bertentangan, baik dengan norma-norma dari hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Oleh karena dibentuknya akta kuasa menjual tidak sesuai dengan apa yang diatur oleh undang-undang yaitu adanya pemalsuan tanda tangan maka dinyatakan batal demi hukum karena dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang sehingga tidak mempunyai kekuasaan hukum (Pasal 1335 KUHPperdata).

Karena telah terbukti adanya unsur pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual Nomor 05, yang dimana pemalsuan tanda tangan termasuk kedalam tindak pidana dalam bentuk pemalsuan surat yang jika dilihat dalam pasal 264 KUHP ditegaskan bahwa:

- (3) Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
 6. Akta-akta otentik;

7. Surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
 8. Surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
 9. Talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3 hari, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
 10. Surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.
- (4) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak palsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Berdasarkan analisis kasus yang telah diteliti, maka terhadap akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan Notaris telah memenuhi unsur pembatalan karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka mengakibatkan batal demi hukum. Sehingga Akta Jual Beli Nomor 86 yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat IV yaitu PPAT, dibuat dengan dasar mempergunakan akta kuasa menjual Nomor 05 yang tanda tangan penggugat dipalsukan (mempergunakan akta palsu) yang mempunyai cacat hukum, sebagaimana dalam Pasal 1335 KUHPdata yang menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum). Dengan kata lain, batal demi hukum. Oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal sehingga beresiko batal demi hukum.

Oleh karena Akta Jual Beli Nomor 86 dinyatakan batal demi hukum yang terbit berdasarkan akta kuasa menjual Nomor 05 yang dinyatakan batal demi hukum karena dalam pembuatan akta kuasa tersebut adanya pemalsuan tanda tangan sehingga surat-surat turunanya secara hukum juga batal demi hukum,

demikian juga balik nama sertifikat HGB Nomor 795/Sukanagalih yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat V yaitu BPN dari atas nama penggugat menjadi atas nama tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “pemberian kuasa berakhir; dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa”. Dalam Pasal 1814 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya” dan berdasarkan Pasal 1815 KUHPerdara bahwa “penarikan kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat dimajukan terhadap orang-orang pihak ke tiga, yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa; ini tidak mengurangi tuntutan si pemberi kuasa kepada si kuasa”.

Berdasarkan penjelasan tersebut, surat kuasa yang telah ditarik kembali cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum. Sehingga Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yang dibuat dihadapan Tergugat III yaitu Notaris adalah batal dan surat-surat dan hubungan hukum yang timbul dari terbitnya Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yaitu Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 serta Sertifikat HGB Nomor 795/Sukanagalih yang telah dibalik namakan dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II dinyatakan batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum.

Dengan demikian, pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Tangerang yang menyatakan pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya adalah pertimbangan dan kesimpulan yang salah dan keliru atau sengaja menghilangkan dan tidak mempertimbangkan P-10 dan P-11 yaitu Surat dari Kasat Reskrim Kepolisian Resort Kota Tangerang Nomor B/438/IV/2015/Reskrim yaitu perihal Surat Pemberitahuan Hasil Penyelidikan dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan yaitu uji labkrim terhadap tanda tangan atas nama Bimo Kunjoro yang terdapat pada Minuta Surat Kuasa Menjual bermatrai Rp6000,00 Nomor 05 yang dibuat dihadapan Notaris Kabupaten Tangerang Sulistiono,S.H.,M.Kn dengan hasil tanda tangan tersebut non identik.

Sehingga Penggugat mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang dapat dibenarkan oleh karena *novum* yang diajukan berupa salinan resmi putusan perkara pidana Nomor 288/Pid.B/2005/PN Tng atas nama terdakwa Herwanto terbukti telah memalsukan tanda tangan penggugat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 05. Oleh karena Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 terbit berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yang didalam pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tersebut dinyatakan palsu atau disebabkan adanya pemalsuan tanda tangan maka dinyatakan tidak sah dan dibatalkan.

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengambulkan permohonan peninjauan kembali dari Penggugat Bimo Kuntjoro,S.H dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 97/Pdt.G/2015PN Tng serta Mahkamah

Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan bahwa Tergugat I berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan.

Oleh karena dasar jual beli hak guna bangunan ini tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dikembalikan ke kondisi pada saat sebelum terjadinya transaksi jual beli hak guna bangunan tersebut. Sehingga prestasi yang telah dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II harus dikembalikan ke keadaan semula. Dimana dalam ketentuan tersebut dapatlah diartikan bahwa dengan dibatalkannya akta jual beli hak guna bangunan yang disebabkan adanya pemalsuan tanda tangan dalam akta kuasa menjual sehingga tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka setiap prestasi yang telah dilaksanakan diharuskan untuk mengembalikan, demikian juga berdasarkan putusan pengadilan negeri tangerang untuk menghukum tergugat I dan tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materiil dan immateril kepada penggugat, menghukum tergugat I dan tergugat II untuk membayar uang paksa dan menghukum tergugat III, tergugat IV dan tergugat V untuk mentaati putusan ini.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Sebelum membuat akta jual beli hak guna bangunan dihadapan PPAT, penjual dan pembeli harus mempersiapkan persyaratan yang harus dipersiapkan, kemudian PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat pada kantor Pertanahan setempat, pembuatan akta jual beli hak guna bangunan harus dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi, kemudian PPAT membacakan isi akta jual beli hak guna bangunan tersebut kepada para pihak dan para saksi dengan memberi penjelasan mengenai maksud dan isi dari akta jual beli hak guna bangunan tersebut, bila isi akta jual beli hak guna bangunan telah disetujui penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli hak guna bangunan tersebut, setelah selesai pembuatan akta jual beli hak guna bangunan PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli hak guna bangunan tersebut ke kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat.
2. Pada proses pembatalan Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan terjadi apabila jika tidak memenuhi syarat-syarat yaitu syarat materil dan syarat formal, dan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yaitu pada Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun pertanggungjawaban terhadap PPAT dapat dituntut ganti rugi oleh karena kerugian yang ditimbulkan, dan kerusakan terhadap

barang-barang yang disebabkan karena kesalahan seseorang dapat dituntut ganti rugi.

3. Berdasarkan Putusan Nomor 336 PK/Pdt/2017 PN Tng menyatakan bahwa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum karena Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yang dibuat oleh Notaris batal demi hukum karena dalam pembuatan akta kuasa menjual tersebut adanya pemalsuan tanda tangan demikian juga balik nama sertifikat HGB Nomor 795/Sukanagalih yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat V yaitu BPN dari atas nama penggugat menjadi atas nama tergugat II dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Menurut analisis saya terhadap putusan Nomor 336/PK/Pdt/2017PN Tng bahwa Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 patut dinyatakan batal demi hukum karena Akta Jual Beli Hak Guna Bangunan Nomor 86 terbit berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 yang pada proses pembuatannya terdapat pemalsuan tanda tangan sehingga tidak terpenuhinya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerduta yaitu syarat sah perjanjian yang mengakibatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 05 tersebut batal demi hukum. Sebagaimana dikaitkan dalam Pasal 1335 KUHPerduta yang menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan (hukum) dengan kata lain batal demi hukum.

B. Saran

1. Pada saat pembuatan akta jual beli hak guna bangunan yang dibuat dihadapan PPAT harus lebih memperhatikan prosedur dan persyaratan dalam pembuatan akta jual beli hak guna bangunan karena pada proses pembuatan akta jual beli hak guna bangunan tidak sedikit banyaknya sering menggunakan akta kuasa menjual yang pada proses jual beli hak guna bangunan tidak dihadiri oleh si penjual melainkan melalui pihak yang diberi kuasa.
2. Agar lebih meminimalisir adanya pembatalan akta jual beli hak guna bangunan sudah seharusnya lebih memperhatikan bagaimana unsur dalam pembuatan akta jual beli hak guna bangunan yang lebih tepatnya terhadap syarat sahnya suatu perjanjian dan adanya causa yang palsu dalam jual beli hak guna bangunan.
3. Hukum yang hidup dalam masyarakat harus dapat menyelesaikan persoalan yang ada sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga pihak yang dirugikan mendapat kepatian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ade Risna Sari, dkk. 2022, *Tindak Pidana dalam KUHP*. Sumatera Barat: PT Global Eksekutif Teknologi
- Adrian Sutedi. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. *Tuntutan Pembuatan Akta Tanah*. Yogyakarta: STPN Pers
- Asep N.Mulyana. 2019, *Deferred Prosecution Agreement dalam kejahatan bisnis*. Jakarta: PT Grasindo
- Eddy. 2016. *Panduan Praktis Hukum Properti Memahami Problematika Hukum Pertanahan, Perumahan, serta Pengembangannya*. Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo. 2020. *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Kencana
- Ibnu Fajar Rahim, 2022. *Jaksa Dr.Ibnu Catatan 3 tahun menuntut*. Makassar: Humanities Genius
- Ida Hanifa, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: CV Pustaka Prima
- Indira Retno Aryatie, dkk. 2022. *Pemahaman Seputar sertifikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing
- Irsan Arief, 2023. *Nuansa Perdata Dalam Perkara Pidana*. Jakarta Pusat: Mekar cipta lestari, halaman 84-86
- Irwan Permadi. 2017. *Unifikasi dan Pluralisme Hukum Agraria*. Malang: Gunung Samudera
- J Andy Hartanto. 2018. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV. Jakad Publishing
- Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press
- Solahudin Pugung. 2021. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya SertaSerta Tanggung Jawab PPAT*. Yogyakarta: Deepublish

Sri Hajati, dkk. 2018. *Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press

Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana

----- 2016. *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, wewenang dan sifat akta*. Jakarta: Prenadamedia Group

----- 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana

----- 2017. *Hak atas tanah, hak pengelolaan & hak milik atas satuan rumah susun*. Depok: Kencana

Zaenal Abidin. 2022. *Fiqh Muamalah*, Jambi:Zabags Qu Publish

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

C. Jurnal

Areini airin mokoagow, “proses balik nama sertifikat hak milik jual beli tanah berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960”, dalam jurnal *lex privatum* Vol V No.4 Juni 2017

Budi Sunanda dkk, Jurnal Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Meskipun Memiliki Akta Jual Beli Tanah Dari PPAT Oleh Pengadilan Negeri

Fauzia Tifany Dinnar, Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, Universitas Islam Indonesia

Hadi Haerul Hadi, “Pembatalan Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (*Bedrog*)”. Dalam jurnal ilmu hukum Vol 2 No.2 Juli 2022.

Jovita Elizabeth, “Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan”, dalam jurnal Pakuan Law Review Vol 08 No.01 Juni 2022.

Jurnal Magister Hukum Udayana Vol 9 No.4.

Kadek Ramadhan Wija Dharma. “Larangan Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Nominee”. Jurnal Konstruksi Hukum Vol 3 No 2 tahun 2022

Oddy Inayah Kasri, Jurnal Penggunaan Kuasa untuk menjual didalam praktek jual beli tanah

Rosa Lianda Ismali, “Penggunaan Akta Kuasa Menjual sebagai Jaminan Pelunasan Utang dalam peralihan kepemilikan hak milik atas tanah”, dalam Jurnal Magister Hukum Udayana Vol 9 No.4 Desember 2020

Vita Natalia Tambing. “status kepemilikan hak atas atanah dan bangunan oleh warga negara asing yang berkedudukan di indonesia dan akibat hukum terhadap hak milik terselubung.”