

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH
YANG TELAH DIALIHKAN DAN DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN
*LEGAL PROTECTION FOR OWNERS OF LAND RIGHTS THAT HAVE
BEEN TRANSFERRED AND ENCLOSED WITH A MORTGAGE***

Marsya Duni Puteri dan F.X. Arsin Lukman

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : marsyalaw97@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Puteri, Marsya Duni dan F.X. Arsin Lukman. *Implikasi Hukum Pemalsuan Surat dan Memasukkan Keterangan Palsu dalam Peralihan dan Pembebanan Hak Tanggungan*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Dalam peralihan hak atas tanah melalui pembuatan jual beli tanah kerap terjadi tindak pidana pemalsuan surat pada Pasal 263 KUHPidana sampai dengan Pasal 266 KUHPidana. Permasalahan dalam penelitian ini, mengenai kedudukan peralihan dan pembebanan hak tanggungan setelah Putusan Pengadilan Pidana yang memutus pelaku terbukti bersalah melakukan tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan upaya pengembalian objek tanah yang telah dibebankan hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang tidak mengetahui terjadinya peralihan dan pembebanan hak atas tanah setelah putusan pengadilan. Hasil penelitian menjelaskan bahwa kedudukan peralihan dan pembebanan hak tanggungan dapat batal demi hukum dengan dasar tidak memenuhi syarat sebab yang halal dan syarat materil pembuatan akta. Bentuk perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang tidak mengetahui terjadinya peralihan dan pembebanan hak atas tanah setelah putusan pengadilan. Hasil penelitian menjelaskan bahwa kedudukan peralihan dan pembebanan yaitu mengajukan gugatan Pembatalan Akta Jual Beli dan pembatalan sertipikat hak milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara serta permohonan pembatalan SHM Ke BPN Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.
Kata Kunci: Perlindungan hukum, hak atas tanah dan hak tanggungan

ABSTRACT

In the transfer of land rights through the making of land sales and purchases, criminal acts of forgery of documents in Article 263 of the Criminal Code to Article 266 of the Criminal Code. The problem in this study, regarding the position of the transfer and the imposition of mortgage rights after the Criminal Court Decision which decides the perpetrator is proven guilty of committing the crime of entering false information into an authentic deed and efforts to return the land object that has been burdened with mortgage rights as a form of legal

protection for land rights owners who are unaware of the transfer and imposition of land rights after the court decision. The results of the study explain that the position of the transfer and imposition of mortgage rights can be null and void by law on the basis of not fulfilling the requirements of a lawful cause and the material requirements for making a deed. The form of legal protection for land rights owners who are unaware of the transfer and imposition of land rights after the court decision. The results of the study explain that the position of transfer and burden is to file a lawsuit for Cancellation of the Sale and Purchase Deed and cancellation of the ownership certificate issued by the National Land Agency to the State Administrative Court as well as an application for cancellation of the SHM to the BPN Based on a Court Decision that has Permanent Legal Force.

Keywords: Legal Protection, Land Rights, and mortgage rights

A. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹ Di Indonesia, peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas 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.”²

Dalam pembuatan perjanjian jual beli tanah terjadi tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHPidana sampai dengan Pasal 276 KUHPidana. Tindak pidana yang sering terjadi adalah berkaitan dengan Pasal 263 KUHP (membuat surat palsu atau memalsukan surat), dan Pasal 264 KUHP (memalsukan akta-akta otentik) dan Pasal 266 KUHPidana (menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik) pada BAB XII (Pemalsuan Surat) Buku II KUHP (Kejahatan). Sangat disayangkan bilamana terdapat akta PPAT yang isinya dipermasalahkan, diragukan kebenarannya,

¹ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Djambatan, Jakarta, 2007.

² Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

dianggap bertentangan dengan hukum karena perbuatan yang disengaja pihak yang berkepentingan membuat akta ataupun ketidaksengajaan atau karena kurang menguasai dalam melaksanakan tugas dan jabatannya serta bertentangan dengan etika profesi PPAT.

Fakta hukum terjadinya tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam akta jual beli produk PPAT berdasarkan Putusan Nomor 374/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel yang dilakukan terdakwa Fredy Kusnadi yang berniat membeli rumah yang terletak di Komplek Executive Paradise I B 5 RT.002/002 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan milik Zurni Hasyim Djalal, dengan memberikan uang muka dan pada bulan November 2019, terdakwa Fredy Kusnadi mengirimkan/transfer uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari rekening miliknya Bank BCA ke rekening Zurni Hasyim Djalal.

Selanjutnya terdakwa Fredy Kusnadi meminta SHM No.8516 An. Yurmisnawita kepada Zurni Hasyim Djalal dengan alasan untuk memeriksa keabsahan sertifikat tersebut di BPN Jakarta Selatan. Pada bulan Desember 2019 terdakwa Fredy Kusnadi berniat mengagunkan sertifikat SHM No.8516 An. Yurmisnawita ke untuk mengajukan pinjaman ke Koperasi Smpn Pinjam Graha Gemilang Indonesia dengan memakai surat palsu atau dipalsukan berupa KTP, NPWP dan surat lainnya. Selanjutnya pada April 2020, terdakwa Fredy Kusnadi mengurus balik nama SHM No.8516 An. Yurmisnawita ke atas nama Fredi Kusnadi dengan dasar AJB Nomor : 01/2020 tanggal 10 Januari 2020 di PPAT Kristianto Edhy Nugroho, SH, Mkn, dengan menggunakan data atau dokumen palsu untuk memenuhi syarat yang dibutuhkan.

Bulan Oktober 2020, terdakwa Fredy Kusnadi mengajukan kredit ke Bank BNI BSD Sentra Kredit Kecil dan disetujui oleh pihak Bank BNI BSD Sentra Kredit Kecil Tangerang dengan nilai pinjaman sebesar Rp 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah). Putusan Majelis Hakim atas perbuatan Fredi Kusnadi memutus dan menyatakan terdakwa Fredy Kusnadi secara sah dan menyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana “bersama-sama melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik dan menjatuhkan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan.

Uraian perkara tersebut, walaupun Fredi Kusnadi telah dinyatakan bersalah melanggar ketentuan Pasal 266 KUHP dan telah dikenakan sanksi pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan tetapi tidak efektif memberikan perlindungan bagi Zurni Hasyim Djalal yang belum dapat memiliki objek rumah dikarenakan telah menjadi agunan pada Bank BNI BSD Sentra Kredit Kecil Tangerang dengan nilai pinjaman sebesar Rp 9.000.000.000,- (sembilan milyar rupiah).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini, mengenai kedudukan peralihan dan pembebanan hak tanggungan setelah Putusan Pengadilan Pidana Nomor 374/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel yang memutus pelaku terbukti bersalah melakukan tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik dan upaya pengembalian objek tanah yang telah dibebankan hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang tidak mengetahui terjadinya peralihan dan pembebanan hak atas tanah setelah Putusan Pidana Nomor 374/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala tertentu dan jenis penelitian tesis ini yaitu normatif (kepuustakaan) yaitu merupakan suatu metode penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai data pelengkap. Dalam penelitian diperlukan suatu analisis data yang bermanfaat dalam memecahkan suatu permasalahan yang akan diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan. Semua hasil yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan objektif dan juga memperhatikan pendapat-pendapat Ahli yang dikutip. Hasil analisis ditafsirkan untuk dirumuskan menjadi penemuan dan kesimpulan penelitian. Termasuk didalamnya adalah kaidah dan teknik untuk memuaskan keingintahuan peneliti pada suatu gejala yuridis atau cara untuk menemukan kebenaran dalam memperoleh pengetahuan.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Peralihan dan Pembebanan Hak Tanggungan Berdasarkan Tindak Pidana Memasukkan Keterangan Palsu ke Dalam Akta Otentik

Pentingnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah masyarakat di Indonesia, mengenai obyek hak atas tanah yang berarti tata letak bidang tanah

yang mana berkoordinat di peta pendaftaran tanah dan juga subjek hak atas tanah, yaitu nama pemegang hak atas suatu tanah yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah pada instansi pertanahan, yang dimana salinan dari peta dan buku pendaftaran tanah tersebut dikenal dengan istilah Sertipikat Tanah.³

Kepemilikan hak atas tanah tidak bersifat mutlak dimana hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁴ Oleh pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut, tidak diijinkan untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun terhadap pelaksanaan atas hak tanah tersebut, apabila dalam rentang waktu 5 (lima) tahun lamanya yang terhitung sejak terbitnya sertipikat tanah tersebut, pihak lain yang merasa dirugikan tersebut ternyata belum juga mengajukan keberatan secara tertulis baik itu kepada pemegang hak sertipikat dan kepala BPN yang bersangkutan maupun tidak mengajukan keberatan dengan cara mengajukan gugatan di jalur pengadilan untuk melakukan penguasaan ataupun penerbitan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut.⁵

Peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli tanah harus dilakukan secara tertulis untuk menjamin keabsahan akta jual beli tanah. Adapun prosedur dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria bahwa adanya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, yang dimana pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut sesuai dengan ketentuan tentang peraturan jabatan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶

Pada bulan 13 April 2020, terdakwa membuat Surat Kuasa kepada saksi Khong Meilani Setiadi untuk mengurus balik nama sertipikat Hak Milik (SHM) nomor 8516 atas nama Yurmisnawita menjadi atas nama Fredy Kusnadi ke Badan

³ Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, p.21.

⁴ A.S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, p.42.

⁵ A. Salim, *Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*, Jurnal USM Law Review, Vol.2, No.2 (2019), p.174–187.

⁶ Aan Handriani dkk., *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum: Rechtsregel, Vol.1, No.2 (2018), p.275-304.

Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dengan memenuhi syarat-syarat dokumen. Bahwa setelah saksi Khong Meilani Setiadi menerima dokumen sebagaimana tersebut diatas, lalu saksi Khong Meilani Setiadi mengurus balik nama sertifikat Hak Milik No.8516/Cilandak Barat An. Yurmisnawita ke BPN Jakarta Selatan dengan melampirkan beberapa dokumen. Selanjutnya Kantor BPN Jakarta Selatan menerbitkan sertifikat Hak Milik No.8516/Cilandak Barat, An. Fredy Kusnadi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 01/2020 tanggal 10 Januari 2020 di PPAT Kristianto Edhy Nugroho, SH, Mkn dengan luas 751 M2.

Dalam perkara ini, perbuatan Fredy Kusnadi terbukti secara sah bersalah melanggar ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP, melakukan bersama-sama melakukan tindak pidana menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik dan Majelis Hakim menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Fredy Kusnadi dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan.

Pendapat penulis, pihak pemilik tanah belum mendapat perlindungan hukum walaupun pemeriksaan pidana terhadap pelaku telah mendapat pemidanaan dikarenakan terhadap objek tanah telah beralih dan berakhir di bank menjadi jaminan hak tanggungan. Analisis penulis, mengenai kedudukan peralihan hak atas berdasarkan AJB Nomor: 01/2020 tanggal 10 Januari 2020 yang dibuat Kristanto Edhy Nugroho SH, Mkn antara Yurmisnawita dan Fredy Kusnadi tidak dapat dikuasai dan dimiliki pihak pemilik ha katas tanah.

Kajian penulis, perbuatan peralihan hak atas berdasarkan akta jual beli tidak memenuhi sebab yang halal sebagai syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Sebagaimana diketahui bahwa dengan adanya fakta hukum berdasarkan putusan pengadilan pidana yang menyatakan pelaku sebagai pembeli objek tanah terbukti melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP. Terhadap perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian yaitu batal demi hukum. Dengan demikian, terhadap kedudukan peralihan melalui jual beli dengan dasar tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yaitu batal demi hukum.

Hal ini, sebagaimana pendapat dari Herlien Budiono menyatakan bahwa akibat dari suatu kebatalan pada prinsipnya adalah sama antara batal demi hukum,

dapat dibatalkan atau non existent yaitu ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukumnya. atau tiadanya sesuatu yang esensi/pokok dalam perjanjian tersebut. Sehingga, ditinjau dari penyebabnya bahwa batal demi hukum adalah karena tidak dipenuhinya syarat objektif, serta tidak dipenuhinya syarat yang merupakan esensi dalam perjanjian dan karena tidak terpenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh undang-undang/ketentuan yang berlaku yang disebut batal non existent.⁷

Dengan kajian batal demi hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuat akta otentik di hadapan PPAT menjelaskan bahwa kepemilikan hak kembali keatas nama pemilik awalnya. Sehingga, terhadap pembebanan hak tanggungan yang didasarkan adanya perjanjian kredit ikut batal demi hukum. Dimana, dalam melakukan perjanjian kredit sebagai debitur adalah pihak pemilik objek jaminan sah sebagaimana bukti kepemilikan hak atas tanah.

Perjanjian kredit yang dilakukan sebagai perjanjian pokok dalam pembebanan hak tanggungan, batal demi hukum dan tidak mengikat bagi para pihak sebagaimana didasarkan adanya tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, hal ini tidak memenuhi syarat sebab yang halal dalam sahnya perjanjian. Sehingga, terhadap pembebanan hak tanggungan yang bersifat aksesoir ikut batal demi hukum dikarenakan perjanjian jaminan mengikuti perjanjian pokok yaitu kredit. Dengan demikian, kedudukan pembebanan hak tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Graha Gemilang Indonesia dan Bank BNI BSD Sentra Kredit Kecil Tangerang batal demi hukum.

2. Upaya Pengembalian Objek Tanah yang Telah Dibebankan Hak Tanggungan Tanpa Diketahui Pemilik Hak atas Tanah

Fakta hukum peralihan hak atas tanah SHM No. 8516/Cilandak Barat atasnama Yurmisnawita menjadi atas nama Fredy Kusnadi dan obje tanah sedang dalam pembebanan hak tanggungan pada Bank BNI BSD Sentra Kredit Kecil Tangerang dengan nilai pinjaman sebesar Rp 9.000.000.000,- (Sembilan milyar rupiah). Terhadap Fredy Kusnadi telah dinyatakan terbukti bersalah dan dikenakan sanksi pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan.

⁷ Syarif Hadi Kusuma, *Pembatalan Akta Jual Beli yang Disebabkan oleh Pemalsuan Tanda Tangan*, Jurnal Sains Student Research, Vol.2, No.1 (Februari 2024), p.693-703.

Menurut penulism Putusan Majelis Hakim tersebut, tidak atau belum memberikan perlindungan hukum kepada pihak Zurni Hasyim Djalal dikarenakan objek atas tanah belum dapat dikuasai atau dimiliki. Dalam penelitian ini, konsep perlindungan hukum sebagai pisau analisis upaya untuk mengembalikan objek tanah yang telah dialihkan dan menjadi jaminan hak tanggungan pada pihak Bank.

Sebagaimana teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Handjon menjelaskan bahwa bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta jual beli melalui preventif dan represif, sebagai berikut:

a. Upaya hukum preventif

Dalam penelitian ini, upaya hukum preventif dalam mencegah terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemiliknya melalui memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik, dengan cara:

1) Kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan Transaksi Jual Beli

Dalam perkara ini, diketahui bahwa kelalaian pemilik tanah yaitu Zurni Hasyim Djalal melakukan jual beli tanah tetapi diatasnamakan pada orang lain (sepupunya). Selain itu, dalam menjual objek tanahnya bersedia menerima DP dan menyerahkan sertipikat kepada calon pembeli dan tidak curiga akan disalahgunakan. Hal ini, menggambarkan pemilik tanah Zurni Hasyim Djalal tidak menggunakan prinsip kehati-hatian sebagaimana saat ini marak mafia tanah yang mengambil tanah orang lain dengan menggunakan data-data palsu.

2) Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya bersikap profesional dalam Menjaga Wibawa dan Kode Etiknya

Notaris dan PPAT sebagai pejabat publik yang diberikan kewenangan membuat akta otentik berkewajiban untuk bertindak secara saksama sebagaimana ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris. Dengan demikian Notaris dan PPAT dalam membuat akta berkewajiban untuk memastikan telah dilaksanakannya pembuatan akta tersebut telah dilakukan berlandaskan perundang-undangan, Kode Etik serta keharusan-keharusan jabatan. Selain itu,

Notaris dan PPAT sebagai pembuat alat bukti berkewajiban untuk selalu menjalankan jabatannya dengan memperhatikan aturan hukum dan norma-norma moral, Keputusan dan kesusilaan, serta keharusan-keharusan jabatan.⁸

Akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat, mempunyai arti harus atau wajib dipercaya oleh Hakim sebagai benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, saat ini kepercayaan tersebut tergerus oleh beberapa kejadian yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT itu sendiri banyak terjadi akta yang dibuat tidak berlandaskan ketentuan perundang-undangan, kode etik dan keharusan-keharusan jabatan menyebabkan banyak akta yang saat ini tidak lagi dipercaya oleh masyarakat dan aparat penegak hukum.

b. Upaya Hukum Represif

Tujuan dari tindakan hukum yang represif adalah menyelesaikan perbedaan pendapat. Jenis perlindungan hukum ini mencakup cara Pengadilan Umum dan Pengadilan Tata Usaha Negara di Indonesia menangani tindakan hukum. Dalam memberikan perlindungan secara represif, maka diperlukan adanya upaya hukum pemilik hak atas tanah untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang sudah dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak. Hal ini merupakan sebagai bentuk perlindungan hukum kepada ahli waris untuk mendapatkan kembali hak atas tanahnya sebagaimana telah dikuasai orang lain.⁹ Selain mengakui HAM yang dimiliki subjek hukum berlandaskan persyaratan hukum, perlindungan hukum merupakan pembelaan terhadap kehormatan dan martabat serta kemampuan seperangkat hukum untuk melindungi suatu objek terhadap objek lain.¹⁰

⁸ Agung Iriantoro, *Perlunya Penguatan Kode Etik Notaris dalam Pelaksanaan Jabatannya*, diakses dari <https://mkn.unissula.ac.id/perlunya-penguatan-kode-etik-notaris-dalam-pelaksanaan-jabatannya/>, diakses pada 11 Januari 2024.

⁹ Cindy Nathasya Wattimena, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris yang Belum Dewasa dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2017.

¹⁰ Estiani dkk., *Tinjauan Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum*, Notarius, Vol.12, No.2 (Oktober 2009).

Di Indonesia, pendaftaran hak atas tanah menggunakan sistem negatif, yang berarti sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika terdapat alasan yang memenuhi syarat untuk pembatalan,¹¹ seperti pelanggaran dalam prosedur yang tidak memenuhi syarat. Berdasar pada Pasal 1 angka 14 Permen Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI No. 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, Karena alasan administratif atau hukum, atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka keputusan penerbitan hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah dapat dicabut.¹²

Terkait upaya hukum yang dimaksud merupakan bentuk perlindungan hukum secara represif sebagaimana telah terjadi kejahatan atau peristiwa hukum yang merugikan orang lain. Dalam perkara ini, diketahui bahwa ke-enam sertifikat hak milik yang telah dialihkan kepada orang lain dapat dilakukan upaya hukum, berupa:

- 1) Gugatan Perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dalam mengalihkan objek hak atas tanah milik orang lain. Dalam gugatan perbuatan melawan hukum ini, agar Majelis Hakim memutuskan untuk Pembatalan Akta Jual Beli Nomor : 01/2020 tanggal 10 Januari 2020 yang dibuat Kristanto Edhy Nugroho, SH, Mkn antara Yurmisnawita dan Fredy Kusnadi, oleh pihak pihak Zurni Hasyim Djalal ke Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Fredy Kusnadi sebagai Tergugat I dan Notaris/PPAT Kristanto Edhy Nugroho sebagai Tergugat II dan Bank BNI BSD Sentra Kredit Kecil Tangerang sebagai Turut Tergugat I dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat II.
- 2) Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dasar hukum pembatalan SHM ke PTUN adalah karena sertifikat dianggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dapat digugat,

¹¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, p.12.

¹² Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

berdasarkan Pasal 1 angka 9 UU 51/2009 (tentang Perubahan Kedua UU PTUN), serta diatur dalam Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020, yang menyatakan pembatalan karena cacat administrasi/yuridis dapat melalui PTUN, terutama jika telah melewati batas waktu penyelesaian di BPN, di mana pengadilan perdata hanya menyatakan tidak berkekuatan hukum, bukan membatalkan sertifikat secara administratif. Dalam perkara ini, Pihak Zurni Hasyim Djalal dapat melakukan upaya hukum untuk mendapatkan hak atas tanah yang telah dialihkan kepada orang lain yaitu dengan mengajukan gugatan pembatalan sertipikat hak milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

- 3) Permohonan Pembatalan SHM Ke BPN Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap. Keputusan Pembatalan dapat dilaksanakan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah BPN sesuai pada Pasal 30 ayat (1) Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni: “Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:¹³
- a) Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah.
 - b) Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh kementerian.”

Selain itu, Pasal 30 ayat (2) Permen Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 21 Tahun 2020 mengenai Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yakni “Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:¹⁴

¹³ Pasal 30 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 30 ayat (2).

- a) Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b) Melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.”

C. PENUTUP

Kedudukan peralihan dan pembebanan hak tanggungan setelah Putusan Pengadilan Pidana Nomor 374/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel yang memutus pelaku terbukti bersalah melakukan tindak pidana memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yaitu batal demi hukum dikarenakan tidak memenuhi sebab yang halal syarat sahnya perjanjian dan syarat materil dalam pembuatan akta jual beli. Upaya pengembalian objek tanah yang telah dibebankan hak tanggungan sebagai bentuk perlindungan hukum pemilik hak atas tanah yang tidak mengetahui terjadinya peralihan dan pembebanan hak atas tanah setelah Putusan Pidana Nomor 374/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel dengan mengajukan gugatan Pembatalan Akta Jual Beli dan pembatalan sertifikat hak milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara serta permohonan pembatalan SHM Ke BPN Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bahsan, M.. 2020. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Rajawali Press.
- Harsono, Budi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2023. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Publikasi

- Anatami, Darwis. *Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah*. Jurnal Hukum Samudra Keadilan. Vol.12. No.1 (2017).
- Estiani, Estiani dkk.. *Tinjauan Yuridis terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum*. Notarius. Vol.12. No.2 (Oktober 2009).
- Fernando, Louis dan Hanafi Tanawijaya. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Hak Tanggungan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga*. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum. Vol.11. No.8 (2023).
- Handriani, Aan. *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum: Rechtsregel. Vol.1. No.2 (2018).
- Kusuma, Syarif Hadi. *Pembatalan Akta Jual Beli yang Disebabkan oleh Pemalsuan Tanda Tangan*. Jurnal Sains Student Research. Vol.2. No.1 (Februari 2024).
- Melina, Tika dan Fully Handayani Ridwan. *Hak Tanggungan Yang Terbit Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2962 K/Pdt/2019)*. Indonesian Notary. Vol.6. No.2 (2024).
- Salim, Agus. *Penyelesaian Sengketa Hukum terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda*. Jurnal USM Law Review. Vol.2. No.2 (2019).
- Septianingsih, Komang Ayuk, I Nyoman Putu Budiarta dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Analogi Hukum. Vol.2. No.3 (2020).
- Wattimena, Cindy Nathasya. *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris yang Belum Dewasa dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, Yogyakarta (2017).

Website

- Iriantoro, Agung. *Perlunya Penguatan Kode Etik Notaris dalam Pelaksanaan Jabatannya*, diakses dari <https://mkn.unissula.ac.id/perlunya-penguatan-kode-etik-notaris-dalam-pelaksanaan-jabatannya/>, diakses pada 11 Januari 2024.

Sumber Hukum

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 374/Pid.B/2021/PN.Jkt.Sel.