Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

IMPLEMENTASI HUKUM PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN YANG TERDAPAT PEMALSUAN IDENTITAS PEMILIK SAH SERTFIKAT HAK MILIK (STUDI PUTUSAN 226/PDT.G/2022/PN.SKT)

(IMPLEMENTATION OF THE LAW FOR BINDING PROPRIETARY RIGHTS IN WHICH THE IDENTITY OF THE LEGITIMATE OWNER OF PROPERTY CERTIFICATES IS FAKED (STUDY DECISION 226/PDT.G/2022/PN.SKT))

Raffy Arnanda Faturrohman, Jamal Wiwoho, Itok Dwi Kurniawan

Universitas Sebelas Maret

Korespondensi Penulis : rafy.arnanda01@student.uns.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Faturrohman, Raffy Arnanda, Jamal Wiwoho, Itok Dwi Kurniawan. *Implementasi Hukum Pengikatan Hak Tanggungan yang Terdapat Pemalsuan Identitas Pemilik Sah Sertfikat Hak Milik (Studi Putusan 226/Pdt.G/2022/Pn.Skt)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Dalam makalah ini kita melihat konsekuensi hukum dari beban dari Lien karena pemalsuan data dari pemilik sebenarnya dari Sertifikat Hak Milik serta menganalisis status hukum dari akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. Menggunakan pendekatan hukum normatif yang menekankan pada peraturan dan analisis dari putusan Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt hasil dari studi ini menunjukkan bahwa manipulasi identitas tidak membuat kontrak pinjaman utama antara industri perbankan dan debitur tidak sah. Namun fenomena ini secara langsung berdampak pada ketidak sahnya jaminan serta legalitas dari Lien. Akta yang ditulis oleh Notaris/PPAT secara formal sah tetapi dapat dibatalkan jika terdapat cacat kehendak yang disebabkan oleh kurangnya wewenang dari pihak yang menjamin objek.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Keabsahan Akta, Pemalsuan Identitas

ABSTRACT

This paper examines the legal consequences of a lien encumbrance arising from the falsification of the true owner's data regarding a Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik), and analyzes the legal status of the deed executed by a Notary or Land Deed Official (PPAT). Employing a normative legal approach focusing on regulations and an analysis of Court Decision No. 226/Pdt.G/2022/PN.Skt the study reveals that identity manipulation does not invalidate the underlying loan contract between the bank and the debtor. However, this phenomenon directly impacts the validity of the collateral and the legality of the lien. While the deed executed by the Notary/PPAT is formally valid,

it is subject to annulment due to a defect of will caused by the pledging party's lack of authority over the collateral object.
Keyword: Land Mortgage, Deed Validity, Identity fraud

A. PENDAHULUAN

Seharusnya beban tersebut di tanggung oleh individu yang memiliki hak serta kekuatan untuk mentransfer atau menempatkan hak hipotek pada properti tersebut. Tanah dalam pengaturan ini akan berfungsi sebagai jaminan untuk membantu melunasi setiap kewajiban dari perjanjian utang yang telah dibuat sebelumnya.[1] Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Jaminan Hipotek merupakan mekanisme jaminan yang digunakan untuk menjamin keamanan aset properti nyata dan aset terkait. Pentingnya mekanisme jaminan ini adalah bahwa kreditur yang memiliki jaminan akan memiliki prioritas di atas semua kreditur lainnya.[2] Dengan sistem jaminan ini kreditur memastikan dirinya bahwa ia akan mendapatkan uangnya kembali apabila debitur gagal membayar utangnya.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Jaminan Hipotek merupakan mekanisme jaminan yang digunakan untuk menjamin keamanan aset properti nyata dan aset terkait. Pentingnya mekanisme jaminan ini adalah bahwa kreditur yang memiliki jaminan akan memiliki prioritas diatas semua kreditur lainnya. Dengan sistem jaminan ini kreditur memastikan dirinya bahwa ia akan mendapatkan uangnya kembali apabila debitur gagal membayar utangnya.[3]

Dengan adanya fasilitas kredit, bank menawarkan solusi bagi masyarakat yang sedang membutuhkan bantuan dana untuk memenuhi kebutuhan ekonominya baik untuk kebutuhan konsumsi maupun produksi. Dengan begitu diharapkan pemberian kredit dapat tepat sasaran, sehingga dapat menjalankan roda perekonomian nasional. Dengan adanya fasilitas kredit, bank menawarkan solusi bagi masyarakat yang sedang membutuhkan bantuan dana untuk memenuhi kebutuhan ekonominya baik untuk kebutuhan konsumsi maupun produksi.

---

[1] Nadia Imanda, *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*, Notaire, Vol.3, No.1 (Mei 2020), p.151.

[2] Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN Tahun 1996 No.42, TLN No.3632.

[3] Vanny Djakatara, Hasbir Paserangi dan Sri Susyanti Nur, *Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik*, Amsir Law Journal, Vol.4, No.2 (April 2023), p.183–93.

Jaminan hipotek menuntut kehati-hatian yang ekstrim karena tanah yang menjadi objek jaminan tersebut memiliki nilai ekonomi yang tinggi dan konsekuensi hukum yang besar.Oleh karena itu prinsip dasar di balik penerapan jaminan hipotek adalah pemberi jaminan harus memiliki hak hukum untuk mentransfer tanah yang menjadi objek jaminan tersebut.[4] Tiga aspek ini merupakan pilar yang tidak bisa dihilangkan yang harus dipertimbangkan. Aspek tersebut meliputi verifikasi identitas pihak yang terlibat, kejelasan bukti kepemilikan tanah dan keabsahan hak penggunaan jaminan tersebut.

Tidak mempertimbangkan konsep kewaspadaan dalam distribusi fasilitas pembiayaan akan selalu menciptakan peluang terjadinya kejahatan dan salah satu kejahatan tersebut adalah manipulasi data dari penjamin. Masalahnya terlihat jelas dari kasus Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt di mana identitas pemilik sah dari jaminan tersebut dimanipulasi secara tidak sah. Prosesnya dimulai dengan mencuri atau menggelapkan Sertifikat Kepemilikan oleh kerabat dekat keluarga dan kemudian diserahkan kepada pihak bank sebagai jaminan pinjaman.

Meskipun berdasarkan kepercayaan hubungan antara nasabah dan lembaga perbankan namun pengembalian dana pinjaman yang dijamin membutuhkan langkah-langkah keamanan yang tepat. Keberadaan sistem jaminan hukum dapat dianggap bukan hanya sebagai sarana pengurangan risiko tetapi juga sebagai langkah keamanan hukum bagi kedua belah pihak. Untuk mencegah bermasalahnya sejak awal lembaga perbankan biasanya mengharuskan peminjam untuk menyertakan jaminan yang sesuai kriteria dan undang-undang kredit.

Pihak kreditur yang seharusnya memiliki standar verifikasi yang mendalam akan tetapi yang terjadi ialah pelaku pencurian tersebut dapat memperoleh sejumlah kredit. Tentunya hal tersebut menjadi permasalahan yang serius khususnya terkait verifikasi yang dilakukan kreditur tersebut sehingga menyetujui adanya permohonan kredit dengan yang terdapat pemalsuan identitas pemilik Sertifikat Hak Milik di dalamnya.[5]

---

[4] Azra Balqis dan Nabila Putri Syakila, *Pembebanan Hak Tanggungan dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum bagi Kreditur*, Diponegoro Private Law, Vol.9, No.1 (Desember 2022).

[5] Ima Kurnia Rizki, Putri Surya Fatekhah dan Maslihan Mohammad Ali, *Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah*, JIOSE: Journal of Indonesian Sharia Economics, Vol.3, No.1 (Maret 2024), p.63–78.

Hal ini sangat bertentangan dengan yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 8 (1) menyebutkan:

> "Dalam kasus bank menawarkan pinjaman tradisional atau pinjaman berdasarkan Syariah maka bank tersebut harus sepenuhnya dijamin melalui penilaian kejujuran dan kemampuan keuangan peminjam dalam memenuhi tanggung jawabnya dalam melunasi dana sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.".[6]

Oleh kerena itu pihak kreditur diharapkan tidak hanya sekedar mengejar target kredit akan tetapi juga memperhatikan keamanan dan kelangsungan pemberian kredit tersebut. Dalam artian apabila pemberian kredit sudah cacat secara administratif maka kemungkinan besar terjadi kredit macet maupun berujung pada adanya wanprestasi oleh debitur.[7]

Di sisi lain,Undang Nomor 10 Tahun 1998 menyatakan bahwa pengelolaan bank-bank di negara ini dilakukan berdasarkan prinsip demokrasi ekonomi dan ketat mengikuti prinsip kewaspadaan.[8] Sebelum setiap keputusan untuk menyetujui pembiayaan diambil ada uji kelayakan yang dilakukan dengan memeriksa latar belakang keuangan pemohon menggunakan sistem BI Checking. Proses verifikasi kredit ini diatur berdasarkan Pasal 6 (1) dari PBI Nomor 9/14/PBI/2007 Sistem Informasi Data Debtor.[9]

BI Checking merupakan jejak keuangan dari catatan yang disediakan oleh Bank Indonesia dan mencakup catatan pinjaman dari nasabah bank dan perusahaan keuangan lainnya. Dokumen kelayakan kredit ini dapat diakses oleh setiap anggota jaringan perbankan di seluruh Indonesia.

Catatan tentang riwayat peminjam dari Sistem Informasi Debtor ternyata merupakan penghalang utama yang menghalangi proses pengajuan pinjaman di lembaga keuangan dan pemberi pinjaman.Sistem ini menyimpan daftar hitam para pelaku yang akunnya ditandai karena keterlibatan mereka dalam kegiatan yang merusak stabilitas perbankan dan kepentingan publik seperti tidak membayar kembali jumlah pinjaman.[10]

---

[6] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No.7 Tahun 1992, LN Tahun 1992 No.31, TLN No.3472.

[7] Henry Ananto Cahyono, *Akibat Hukum Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian Kredit Bank*, Jurnal Syntax Admiration, Vol.3, No.1 (Januari 2022), p.122–40.

[8] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No.182, TLN No.3790.

[9] Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor tentang Sistem Informasi Debitur*, PBI No.9/14/PBI/2007, LN Tahun 2007 No.143, TLN No.4784.

[10] Alimah Nurhidayah dan Annio Indah Lestari Nasution, *Analisis Implementasi Scoring Bank Indonesia (BI) Checking dalam Keputusan Analisis Pembiayaan pada Bank Syariah*, Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (Ekuitas), Vol.7, No.1 (Agustus 2025).

Dalam proses lahirnya perjanjian kredit hingga terbitnya pengikatan berupa Hak Tanggungan melibatkan beberapa pihak yang saling berhubungan. Permasalahan muncul ketika salah satu pihak tidak mengedepankan prinsip kehati-hatian makan dapat menimbulkan celah untuk perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, seluruh pihak yang saling berkaitan harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai tindakan preventif atau pencegahan terhadap kemungkinan adanya tindakan-tindakan yang melawan hukum, khusunya dalam tindakan pemalsuan identitas.

Aktivitas pembuatan atau pemalsuan masuk dalam kategori kejahatan karena melanggar hukum dan bisa merugikan orang lain. Sifat dari kejahatan ini adalah memanipulasi situasi atau memalsukan fakta ketika sesuatu tampak asli di permukaan meskipun sifatnya sebenarnya berbeda di dunia nyata.[11] Penggunaan identitas palsu dalam pengikatan Hak Tanggungan memiliki potensi menimbulkan akibat hukum yang serius bagi berbagai pihak. Bagi pemilik sah sertifikat hak atas tanah, perbuatan tersebut dapat mengakibatkan tanah miliknya digunakan sebagai objek jaminan tanpa persetujuan dan tanpa adanya kehendak untuk melakukan perbuatan hukum. Bagi pemilik tanah dapat menghadapi risiko hilangnya penguasaan atau bahkan ancaman terhadap haknya apabila debitur yang memperoleh fasilitas kredit tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur.

Jika tidak ada pengakuan atas manipulasi data diri sendiri selama proses verifikasi berkas maka akan ada konsekuensi hukum mengenai keabsahan kontrak utang yang mengakibatkan kerugian bagi kedua belah pihak. Di sini Notaris dan Pengacara Notaris Publik (PPAT) akan memainkan peran penting dalam penerbitan surat perjanjian kredit,Surat Kekuasaan untuk Memungut Hipotek (SKMHT) dan Surat Pemberian Hipotek (APHT). Hal ini karena Notaris dan PPAT bertanggung jawab atas surat yang mereka buat karena surat yang sah sangat terbukti lebih dari pada surat pribadi.[12]

---

[11] Nurhalisa Faisal, Aan Aswari dan Muhammad Azham Ilham, *Penegakan Hukum terhadap Eksistensi Tindak Pidana Pemalsuan Identitas di Era Digital*, Legal Dialogica, Vol.1, No.1 (September 2009).

[12] Ragita Agustri dan Deli Bunga Saravistha, *Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Al-Dalil, Vol.3, No.1 (Maret 2025).

Selain itu ada kasus-kasus dimana beberapa dokumen hukum yang dihasilkan oleh Notaris dan PPAT dinyatakan tidak sah di pengadilan karena terdapat kekeliruan hukum dalam proses pembuatan dokumen tersebut. Sebagai contoh salah satu perkara yang sebenarnya adalah kasus dalam Putusan No.226/Pdt.G/2022/PN.Skt di mana dokumen hukum yang dikeluarkan oleh Notaris dan PPAT terdiri dari manipulasi profil pemilik sah Sertifikat Hak Milik.[13] Jika dokumen tersebut dibuat berdasarkan fakta yang direkayasa atau berkas yang menyesatkan maka hakim berhak untuk menyatakan dokumen tersebut tidak sah.

Dalam kasus di atas jelas bahwa pemilik sah dari sertifikat tersebut telah dirugikan karena informasi pribadinya telah disalah gunakan seolah-olah dia sendiri yang secara sukarela menggunakan Sertifikat Kepemilikan sebagai jaminan untuk pinjamannya. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka masalah utama yang diidentifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi hukum atas pengikatan Hak Tanggungan yang dibuat dengan adanya pemalsuan identitas pihak pemilik sertifikat hak milik (penjamin)?
2. Bagaimana keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris serta PPAT sebagai pembuat akta otentik?

B. PEMBAHASAN

1. Implikasi Hukum Pengikatan Hak Tanggungan yang Dibuat dengan Adanya Pemalsuan Identitas Pemilik Sertifikat Hak Milik (Penjamin)

Dari sudut pandang hukum Hak Akses adalah sebuah subkontrak yang keberadaannya bergantung pada keberadaan kontrak utama yaitu kontrak kredit. Sebagai sebuah kontrak kefasihan dari kontrak tersebut bergantung pada persyaratan kontrak yang sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Kode Perundang-undangan Perdata yang terdiri dari empat unsur mutlak kefasihan yaitu persetujuan pihak-pihak, kapasitas kontrak pihak-pihak, objek yang akan diserahkan dan kelayakan dari ketentuan dalam kontrak.

[13] Pengadilan Negero Surakarta, *Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt*.

Dalam kasus pemalsuan identitas pemilik Sertifikat Hak Milik, permasalahan utama terletak pada unsur kesepakatan. Pemilik sah tanah tidak pernah hadir serta tidak pernah menyatakan kehendaknya untuk memberikan jaminan atas tanah miliknya akan tetapi pihak yang memberikan persetujuan dalam akta atau dokumen pengikatan jaminan adalah orang lain yang hanya mengaku sebagai pemilik sah. Kesepakatan yang diberikan tidak benar-benar berasal dari pihak yang seharusnya berhak memberikan kesepakatan atau dengan kata lain kesepakatan palsu.[14]

Secara hukum, persetujuan yang diberikan oleh seseorang yang tidak mempunyai hak untuk bertindak atas nama pemilik tanah tidak dapat dianggap sebagai suatu persetujuan dari pemilik yang sebenarnya. Dengan demikian, pemilik sah tidak dapat dibebani oleh suatu perbuatan hukum yang tidak pernah dikehendaki atau dilakukan olehnya.[15]

Dengan melihat dari sudut pandang hukum dari bank tersebut,peminjam yang memegang jaminan sebagai hak atas tanah berdasarkan hipotek secara hukum rentan jika hipotek tersebut dianggap tidak sah atau telah tidak efektif. Namun kegagalan dari jaminan tidak secara otomatis membatalkan perjanjian utang antara kedua pihak tersebut.Peminjam secara hukum diwajibkan untuk melunasi utangnya sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian kredit.[16]

Akan tetapi, kreditur dapat mengalami perubahan posisi hukum karena kredit yang sebelumnya mendapatkan sertifkat hak atas tanah berubah menjadi kredit yang tidak mendapatkan jaminan yang sah yang mana kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditur, terlebih jika kemudian debitur melakukan wanprestasi atau cedera janji.[17]

---

[14] Felix Rovi Lindartanto, Dewi Astutty Mochtar dan Diah Aju Wisnuwardhani, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan yang Terbit atas Adanya Unsur Onbeschikking Bevoeg Pemberi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan*, Merdeka Law Journal, Vol.6, No.2 (November 2025).

[15] Puspa Pasaribu dan Eva Achjani Zulfa, *Akibat Hukum Identitas Palsu dalam Akta Perjanjian Kredit yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan*, Jurnal Usm Law Review, Vol.4, No.2 (November 2021), p.535–46.

[16] Kasiani Kasiani dan Weppy Susetiyo, *Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan*, Jurnal Supremasi, Vol.14, No.1 (Maret 2024), p.87–104.

[17] Tika Melina dan Fully Ridwan, *Hak Tanggungan yang Terbit Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2962 K/Pdt/2019)*, Indonesian Notary, Vol.6, No.2 (Agustus 2024).

Adanya kasus pemalsuan identitas pemilik Sertifikat Hak Milik menunjukkan adanya persoalan antara kepastian hukum serta kebenaran materiil. Jika dilihat dari aspek formal maka antara kreditur, Notaris, PPAT, maupun instansi pertanahan dapat dikatakan secara lahiriah tampak sah. Namun, apabila kemudian terbukti bahwa identitas yang digunakan dalam melakukan perbuatan hukum tersebut palsu maka muncul fakta bahwa secara materiil dari perbuatan hukum tersebut tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarya.

Dalam perspektif kepastian hukum, keadaan tersebut menimbulkan ketidakpastian terhadap beberapa pihak. Pemilik sertifikat hak atas tanah menghadapi permasalahan atas tanah yang tidak pernah dijaminkannya serta kreditur yang menghadapi risiko atas kehilangan jaminan. Secara keseluruhan, implikasi hukum dari perjanjian kredit yang dibuat dengan adanya pemalsuan identitas pemilik Sertifikat Hak Milik sebagai penjamin dapat diuraikan berdasarkan masing-masing pihak.

Terhadap debitur pada prinsipnya tetap menimbulkan kewajiban untuk membayar ganti rugi atas perbuatannya dapat juga menimbulkan pertanggungjawaban pidana atas pemalsuan identitas. Bagi pemilik Sertifikat pada prinsipnya tidak dapat dibebani akibat hukum dari pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan tanpa kehendaknya. Pemilik memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan dan melakukan upaya hukum dalam hal mempertahankan hak atas tanahnya.

Bagi Notaris dan PPAT pertanggungjawaban tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan pemalsuan identitas, akan tetapi perlu analisis apakah terdapat pelanggaran terhadap kewajiban jabatan sesuai dalam UUJN, kelalaian dalam penerapan prinsip kehati-hatian, atau keterlibatan secara langsung dalam perbuatan melawan hukum tersebut.[18]

2. Keabsahan Akta yang Dibuat Notaris serta PPAT Sebagai Akta Otentik

Mengingat desain identitas pemegang Sertifikat Kepemilikan sebagai jaminan maka penilaian legalitas Undang-Undang Notaris dan Undang-Undang PPAT perlu dinilai secara terpisah dari Undang-Undang Perjanjian Kredit Utama,

[18] Felenvi Olivia Umbas dan Budi Santoso, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris dan PPAT dalam Menjalankan Profesinya*, Notarius, Vol.15, No.2 (Desember 2022), p.883–92.

Undang-Undang Instrumen Jaminan dan Undang-Undang Pemberian Hak Tuntutan (APHT) yang dibuat oleh PPAT.

Meskipun Notaris dan PPAT dianggap sebagai pegawai negeri yang telah diberi wewenang oleh hukum untuk menyiapkan dokumen yang sah namun cakupan yurisdiksi materi masing-masing serta efek hukum yang timbul dari hasil dari kedua tersebut berbeda.

Pendanaan adalah bidang lain di mana notaris diberi wewenang untuk melegalkan kontrak utang dan mereka juga dapat menyusun berbagai macam dokumen lain yang menjamin hubungan sipil antara pemberi pinjaman,peminjam dan barang yang di jadikan jaminan.

Namun PPAT memegang yurisdiksi atributif mengenai bidang hukum tanah dimana akta dibuat untuk tindakan hukum tertentu yang berhubungan dengan kepemilikan tanah. Mengenai halangan ini atas hak milik maka tugas menerbitkan akta hipotek hanya berada di tangan PPAT.

Untuk tujuan melakukan pemeriksaan hukum atas dokumen yang dihasilkan oleh Notaris atau PPAT ada perlu membedakan keaslian dokumen,kebenaran materi dari pernyataan yang dibuat oleh orang yang menghadapinya dan legalitas dari tindakan hukum yang terkandung di dalamnya. Hal ini penting karena penipuan identitas tidak membatalkan keaslian dokumen.[19]

Efek hukum dari keabsahan Hipotek terhadap Putusan No.226/Pdt.G/2022/PN.Skt memiliki kaitan langsung dengan hubungan antara kontrak utama sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit No.62 pada tanggal 8 Maret 2018 dan kontrak sekunder yang bertindak sebagai jaminan. Hubungan dari kedua kontrak tersebut didasarkan pada fakta bahwa keberadaan atau tidaknya Hipotek sebagai jaminan sepenuhnya bergantung pada keberadaan atau tidaknya hubungan pinjaman yang mendasarinya.Jadi sebelum menganalisis konsekuensi dari manipulasi identitas pemilik sah dari Sertifikat Kepemilikan maka langkah awal dari analisis tersebut adalah keabsahan kontrak utama sesuai dengan Pasal 1320 dari Kode Hukum Perdata.

[19] Raja Indo Sinaga dan Eugenius Paransi, Muhammad Hero Soepono, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata*, Lex Privatum, Vol.10, No.5 (Agustus 2022).

Pasal 1320 KUHPerdata mensyaratkan empat unsur agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, yaitu:

a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
c. suatu hal tertentu dan
d. suatu sebab yang tidak terlarang.

Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif.

Di mana terdapat pelanggaran terhadap unsur subjektif seperti tidak adanya persetujuan secara sukarela antara pihak-pihak yang membuat perjanjian atau kapasitas untuk membuat perjanjian salah satu pihak maka hal tersebut akan mengarah pada pembatalan perjanjian (*vernietigbaar*). Jika unsur yang dilanggar bersifat objektif misalnya kurangnya kepastian dari objek yang dijanjikan atau sebab yang melanggar hukum atau ketertiban umum atau moral maka perjanjian tersebut dianggap batal secara hukum (*nietig van rechtswege*).

Elemen yang diperlukan untuk memenuhi Pasal 1320 dari Kode Perundang-undangan Perdata adalah kehadiran persetujuan bebas dari para pihak yang bermakna adanya pertemuan kehendak dalam hal objek dari janji tersebut. Selain itu Pasal 1321 memberikan perlindungan hukum dengan mengatakan bahwa sebuah kesepakatan tidak berlaku jika dilakukan karena kesalahan, paksaan atau penipuan. Dalam hal ini berbagai dimensi dari persetujuan tersebut harus dibahas.

Pengecualian hukum atas nilai hukum dari sebuah dokumen asli bisa terjadi dalam dua cara yaitu pertama dengan berkurangnya bukti yang ada dalam dokumen itu sendiri dan kedua dengan pembatalan dokumen tersebut baik itu dapat dibatalkan atau tidak. Pengurangan bukti tersebut terjadi ketika bentuk dokumen tersebut dirusak dengan adanya kekurangan dalam formalitasnya atau ketika dokumen tersebut ditandatangani oleh notaris tanpa hak seperti melampaui batas yurisdiksi nya.[20]

Pasal 1869 dari BW secara jelas menyatakan bahwa sebuah dokumen akan kehilangan keasliannya jika diketahui bahwa orang yang mengeluarkan dokumen

[20] Ling Fransiska, *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2377K/PDT/2016)*, Notarry Indonesian, Vol.3, No.2 (Mei 2021).

tersebut tidak berwenang atau tidak kompeten atau jika ada cacat dalam cara pelaksanaannya. Dokumen tertulis ini tidak dinyatakan tidak memiliki nilai hukum sama sekali melainkan dianggap sebagai dokumen yang kurang berharga.[21] Pada saat yang sama legalitas dokumen yang sah dan sah secara resmi menjadi tidak sah apabila kontrak utama yang mendasarinya tidak memenuhi persyaratan kelayakan yang tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berdasarkan Pasal 1320 terutama mengenai pelaksanaan unsur-unsur objektif dan subjektif dari kontrak tersebut.

Dalam kasus yang menjadi perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt tanggal 21 Maret 2023, akta notaris yang menjadi perkara tersebut diduga mengandung manipulasi atas identitas penandatangan. Karena tugas notaris hanya merumuskan pernyataan semua pihak menjadi bentuk hukum akta notaris maka kesalahpahaman atas pernyataan salah satu pihak tidak mengikat tanggung jawab hukum notaris tetapi mengikat pihak yang bersangkutan.

Dengan demikian penipuan identitas tidak dianggap sebagai cacat formal dalam tindakan otoritas berdasarkan Pasal 1869 dari Kode Perdata. Namun manipulasi data menimbulkan tidak adanya kehendak dalam hubungan kontrak dimana hal itu terjadi karena syarat-syarat dari sebuah kontrak belum dipenuhi.Berdasarkan akibat hukum ini tindakan yang telah disahkan notaris dapat dipertentangkan dan dibatalkan karena klaim dari pihak ketiga sebagai pemilik sah dari tindakan tersebut dirugikan.[22]

C. PENUTUP

Dengan mempertimbangkan analisis secara keseluruhan dan pengungkapan hasil studi tersebut dapat disimpulkan bahwa pemalsuan informasi oleh pemegang Sertifikat Kepemilikan sebagai jaminan dalam kontrak pembiayaan telah menyebabkan beberapa konsekuensi hukum yang serius. Praktik pemalsuan tersebut tidak membuat batal kontrak antara bank dan debitur secara keseluruhan.

[21] Emha Ainun Rizal, *Tanggung Jawab PPAT atas Pembatalan Akta yang Dibuat di Hadapannya*, Jurnal Officium Notarium, Vol.2, No.2 (Juli 2022), p.354–62.

[22] Astriana Nurwinda Sari, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan*, Jurnal Education And Development, Vol.11, No.1 (Desember 2022), p.246–49.

Namun pemalsuan data secara langsung menyebabkan ketidak sahnya dokumen hukum yang menyertai transaksi tersebut.

Inti dari masalahnya terletak pada tidak adanya kesepakatan murni dan sahnya pemilik sah Sertifikat Hak Milik ketika ia meminjamkan hartanya sebagai jaminan.

Dalam hal ini,pembuatan hipotek sebagai akibat dari tindakan yang dilakukan oleh subjek yang memiliki identitas fiktif akan rentan untuk dipertanyakan mengenai keabsahannya karena hipotek tersebut tidak didasarkan pada tindakan dari individu yang memiliki hak hukum atas tanah yang digunakan sebagai jaminan.

Proses rekayasa data dari pihak penjamin pemegang sertifikat tidak secara langsung mempengaruhi keaslian dokumen hukum Notaris atau PPAT sehingga dokumen tersebut menjadi sekadar dokumen tangan saja. Formalitas hukum dokumen harus dibedakan dari situasi faktual yang berkaitan dengan profil pihak-pihak yang terlibat dan keasliannya. Itulah sebabnya kasus dimana telah terjadi upaya untuk mengubah identitas pemegang hak atas tanah dalam pihak peminjam sangatlah penting.

Perlindungan hukum harus diberikan secara adil kepada para penerima manfaat yang sebenarnya yang sedang menderita ketidakadilan tetapi pada saat yang sama ada kebutuhan akan kepastian hukum bagi sektor perbankan serta perlindungan bagi Notaris dan PPAT yang telah menjalankan peran mereka secara sah dan berhati-hati.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

Agustri, Ragita, dan Deli Bunga Saravistha. *Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*. Al-Dalil. Vol.3. No.1 (Maret 2025).

Balqis, Azra, dan Nabila Putri Syakila. *Pembebanan Hak Tanggungan dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum bagi Kreditur*. Diponegoro Private Law. Vol.9. No.1 (Desember 2022).

Cahyono, Henry Ananto. *Akibat Hukum Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian dalam Pemberian Kredit Bank*. Jurnal Syntax Admiration. Vol.3. No.1 (Januari 2022).

Djakatara, Vanny, Hasbir Paserangi dan Sri Susyanti Nur. *Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik*. Amsir Law Journal. Vol.4. No.2 (April 2023).

Faisal, Nurhalisa, Aan Aswari, dan Muhammad Azham Ilham. *Penegakan Hukum terhadap Eksistensi Tindak Pidana Pemalsuan Identitas di Era Digital*. Legal Dialogica. Vol.1. No.1 (September 2009).

Fransiska, Ling. *Degradasi Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Autentik (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2377K/PDT/2016)*. Notarry Indonesian. Vol.3. No.2 (Mei 2021).

Imanda, Nadia. *Lahirnya Hak Tanggungan Menurut Peraturan Pemerintah Agraria tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik*. Notaire. Vol.3. No.1 (Mei 2020).

Kasiani, dan Weppy Susetiyo. *Pengaturan dan Kedudukan Debitur Wanprestasi dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara di Bawah Tangan*. Jurnal Supremasi. Vol.14. No.1 (Maret 2024).

Lindartanto, Felix Rovi, Dewi Astutty Mochtar dan Diah Aju Wisnuwardhani. *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan yang Terbit atas Adanya Unsur Onbeschikking Bevoeg Pemberi Hak Tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan*. Merdeka Law Journal. Vol.6. No.2 (November 2025).

Melina, Tika, dan Fully Ridwan. *Hak Tanggungan yang Terbit Berdasarkan Keterangan Palsu (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2962 K/Pdt/2019)*. Indonesian Notary. Vol.6. No.2 (Agustus 2024).

Nurhidayah, Alimah, dan Annio Indah Lestari Nasution. *Analisis Implementasi Scoring Bank Indonesia (BI) Checking dalam Keputusan Analisis Pembiayaan pada Bank Syariah*. Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (Ekuitas). Vol.7. No.1 (Agustus 2025).

Pasaribu, Puspa, dan Eva Achjani Zulfa. *Akibat Hukum Identitas Palsu dalam Akta Perjanjian Kredit yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan*. Jurnal USM Law Review. Vol.4. No.2 (November 2021).

Rizal, Emha Ainun. *Tanggung Jawab PPAT atas Pembatalan Akta yang Dibuat di Hadapannya*. Jurnal Officium Notarium. Vol.2. No.2 (Juli 2022).

Rizki, Ima Kurnia, Putri Surya Fatekhah dan Maslihan Mohammad Ali. *Implementasi Prinsip Kehati-hatian dalam Penyaluran Pembiayaan di Bank Syariah*. JIOSE: Journal of Indonesian Sharia Economics. Vol.3. No.1 (Maret 2024).

Sari, Astriana Nurwinda. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan*. Jurnal Education and Development. Vol.11. No.1 (Desember 2022).

Sinaga, Raja Indo, Eugenius Paransi dan Muhammad Hero Soepono. *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata*. Lex Privatum. Vol.10. No.5 (Agustus 2022).

Umbas, Felenvi Olivia dan Budi Santoso. *Perlindungan Hukum terhadap Notaris dan PPAT dalam Menjalankan Profesinya*. Notarius. Vol.15. No.2 (Desember 2022).

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/14/PBI/2007 tentang Sistem Informasi Debitur. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 143. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4784.

Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 226/Pdt.G/2022/PN.Skt.