

HUTANG PIUTANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT TANAH BERAKIBAT JUAL BELI DENGAN INDIKASI PEMALSUAN IDENTITAS DIRI (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 245/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.)

Khansa Muti*, Harsanto Nursadi**

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

Jl. Prof. Mr. Djokosoetono, Depok, 16424.

Email: khansamuti@gmail.com

Naskah diterima : 20/03/2022, revisi : 30/04/2022, disetujui 10/05/2022

ABSTRAK

Artikel ini bertujuan untuk menganalisis kasus terkait pemalsuan AJB yang dibuat oleh PPAT, seperti Putusan Pengadilan Nomor 245/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim yang aktanya terindikasi pemalsuan seperti figur palsu, identitas, dan tanda tangan penjual dikarenakan pemilik tanah hanya mengetahui tanahnya sedang dijamin karena hutang piutang. Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dari AJB yang terindikasi pemalsuan identitas diri dan tanda tangan dan bagaimana pertanggungjawaban BPN pada pemeriksaan dokumen proses balik nama sertifikat tanah SHM No.1858/Duren Sawit. Metode analisis artikel dengan penelitian yuridis normatif yang bersifat eksplanatoris dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder, serta bentuk penelitian yang digunakan preskriptif. Hasil penelitian disimpulkan bahwa akibat hukum dari akta jual beli yang mengandung unsur pemalsuan adalah aktanya menjadi cacat hukum dan berakibat tidak sah serta batal demi hukum dan bentuk pertanggungjawaban BPN dengan mengembalikan sertifikat tanah menjadi keadaan sediakala.

Kata Kunci: PPAT; Akta Jual Beli; Dokumen dan Tanda Tangan Palsu

ABSTRACT

This article aims to analyze cases related to falsifying deeds of sale made by Land Deed Official. There are cases regarding counterfeiting buying and selling deeds such as Court Decision No. 245/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim the deed contains counterfeiting such as a fake figure, identity, and the seller's signature because the landowner only knows that the land is being guaranteed because of receivable debt. The main problem in this analysis is how the legal consequences of the sale and purchase deed indicated the falsification of identity and signature and how the accountability of the National Land Affairs Agency on checking the process of returning SHM No.1858/Duren Sawit. This article's analytical methods with normative juridical research that are explanatory using primary and secondary legal



materials and the forms of research used prescriptively. The research concludes that the deeds are legally flawed and invalid, and null and void. A form of accountability National Land Affairs Agency is to return the land certificate to a normal condition.

Keywords: Land Deed Official; Deed of Sale and Purchase; Counterfeiting of Documents and Signatures

A. PENDAHULUAN

Sumber daya alam yang sangat diperlukan oleh seluruh umat manusia untuk keberlangsungan hidupnya adalah tanah sebagai tempat bermukim dalam menyelenggarakan tata kehidupan. Dengan tanah, juga tercipta hubungan antar manusia untuk melaksanakan hak dan kewajiban dengan membutuhkan sebuah alat bukti yang digunakan untuk menunjuk suatu hak dalam suatu peristiwa. "Pasal 1865 KUHPerdota telah mengatur tentang alat bukti bahwasannya setiap orang yang mendalilkan dirinya mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan dengan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut."¹

Alat bukti yang dimaksudkan salah satunya adalah bukti tulisan hal ini diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdota. "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan dua hal yaitu tulisan yang otentik maupun dengan tulisan di bawah tangan."² "Dalam hal pembuktian dengan tulisan otentik menghasilkan sebuah akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang yang dibuat atau dihadapan pejabat umum di tempat di mana akta tersebut dibuat."³ Jika digunakan sebagai alat bukti yang telah memenuhi persyaratan dalam undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna pada kepemilikannya.

Pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdota dalam membuat akta otentik sebagai alat bukti terdapat keterkaitan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris. "Pasal 1 Angka (1) UUJN, pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang adalah Notaris." Dilihat pada Pasal 15 Ayat (2) huruf f, menyebutkan bahwa "Notaris selain berwenang membuat akta otentik, berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan tanah."⁴ Notaris dapat merangkap jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 41, (Jakarta: Balai Pustaka, 2013), Ps. 1865.

² *Ibid.* Ps. 1867.

³ *Ibid.* Ps. 1868.

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN Nomor 117, TLN No. 4432, Ps. 15 Ayat (2) huruf f.

yang berwenang untuk membuat akta otentik khususnya di bidang pertanahan sesuai dengan tempat kewenangannya.

Menjadi PPAT, selalu berhubungan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai ekstensi untuk perbuatan hukum tertentu terhadap tanah. "Perbuatan hukum yang dimaksud adalah Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan kedalam perusahaan (*Inbrenng*), Pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan/atau pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan."⁵ PPAT ketika mengemban tugas harus memegang teguh prinsip kehati-hatiannya sesuai dengan sumpah jabatannya dalam Pasal 34 ayat (1) Perkaban No. 1/2006 "Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak." Sebagai pejabat umum, Notaris/PPAT berhak untuk menerima atau tidak suatu perbuatan dapat dituangkan dalam bentuk akta, maka dibutuhkan sikap yang teliti, hati-hati, dan cermat dalam proses pembuatan akta.

"Proses pembuatan akta pada bagian pengenalan para penghadap adalah hal yang sangat penting untuk mengetahui apakah penghadap merupakan pihak yang cakap hukum dan berkompeten untuk melakukan perbuatan hukum yang akan dituangkan ke dalam akta."⁶ PPAT harus bersikap hati-hati dalam mengidentifikasi pengenalan penghadap dengan memastikan apakah para penghadap sesuai dengan identitas sebagai subjek yang benar dan memastikan keabsahan serta kelengkapan dokumen-dokumen terkait objek yang diperjanjikan ketika akan dituangkan ke dalam akta. Hal ini menjadi *tricky* apabila ditemukan akta yang dibuat oleh PPAT mengandung cacat hukum. Cacat hukum terhadap akta pun perlu ditelusuri lebih dalam apakah kesalahan dari PPAT atau keterangan dari para penghadap yang bertentangan dengan aslinya. Begitu juga dengan hal tersebut, yang berdampak pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan, terlebih jika peralihannya telah selesai dilakukan dan telah berbalik nama.

Kenyataan pada praktiknya, pembuatan akta PPAT masih terdapat permasalahan sehingga tidak jarang PPAT diletakkan sebagai tergugat atau turut tergugat dalam gugatan pengadilan. Meskipun PPAT telah melaksanakan berbagai prosedur yang tepat ketika akan membuat akta otentik, tetapi PPAT bisa menjadi lalai dalam pengecekan identitas diri, dokumen-dokumen, atau keterangan dari penghadapnya, serta ketika akta tersebut selesai namun pada proses penandatanganan terdapat pihak yang memalsukan tanda tangan tersebut yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Permasalahan seperti ini ditemukan bahwa PPAT terjerat kasus hukum atas ketidakhati-hatiannya pada pengenalan penghadap dan dokumen yang dibawa oleh penghadap terkait perbuatan hukum dalam proses pembuatan AJB dengan adanya figur lain yang seolah-olah memberikan keterangan bahwa tanah miliknya akan

⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 2 Ayat (2).

⁶ Viona Ansila Domani, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandno, "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli", *Indonesian Notary Vol 1*, No. 01 (2019): 1-23.

ia jual. Hal ini mengakibatkan kerugian dari pemilik tanah yang sebenarnya sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Dari pemaparan di atas, menunjukkan bahwa terdapat suatu permasalahan hukum yang melibatkan beberapa pihak akibat adanya ketidakhati-hatian dari seorang PPAT dalam melaksanakan jabatannya dan BPN dalam pemeriksaan dokumen untuk balik nama sertipikat tanah. Penulis merumuskan masalah dalam kasus ini, sebagai berikut:

1. Bagaimana Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Terindikasi Pemalsuan Identitas Diri dan Tanda Tangan?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional pada Pemeriksaan Dokumen Proses Balik Nama Sertipikat Tanah SHM No.1858/Duren Sawit?

B. METODE PENELITIAN

“Penelitian dalam artikel ini menggunakan yuridis normatif yang dalam penelitian hukumnya yang diteliti hanya bahan pustaka atau data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer dan sekunder.”⁷ Bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis dengan berkaitan pada penelitian yang dibahas seperti peraturan perundang-undangan sedangkan bahan hukum sekunder yang membantu untuk memberikan pemahaman lebih *detail* dengan menggunakan seperti buku hukum dan jurnal hukum. “Ditinjau dari sifatnya penelitian secara eksplanatoris dengan menjelaskan lebih dalam mengenai suatu gejala untuk mempertegas hipotesa yang ada, lalu bentuk dari penelitian dengan penelitian preskriptif yang bertujuan untuk memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan kasus tersebut.”⁸

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi

Subjek pada putusan yang terjadi pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 425/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. adalah MS sebagai Penggugat, PB sebagai Tergugat I, PPAT EA sebagai Tergugat II, dan Bank X tergugat III, serta menyeret BPN Jakarta Timur sebagai Turut Tergugat I, dan DPM selaku Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat II. Objek sengketa dalam kasus ini adalah sebidang tanah dengan SHM No.1858/Duren Sawit atas nama MS dengan Gambar Situasi No.3188/1997 tertanggal 27 Maret 1997, seluas 358 M² yang terletak di Jalan Pendidikan VI Blok I No.123, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 014, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur.

Kasus ini bermula pada tanggal 6 Mei 2015, MS sebagai pemilik tanah dengan SHM No.1858/Duren Sawit berhutang kepada PB sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu satu tahun secara lisan. MS menjamin sertipikat Hak

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2014), hlm.51.

⁸ Sri Mamudji, et.al, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

Milik dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada PB. Pinjaman tersebut tidak langsung diberikan penuh melainkan dengan dicicil selama tujuh kali dan terakhir pada bulan November 2015. Pada akhir tahun 2016, MS datang ke rumah PB yang berada di Cipondoh, Kota Tangerang dengan niat untuk menyelesaikan hutang piutangnya dan meminta kembali Sertipikat Hak Milik beserta IMB tetapi PB tidak berada dirumah dan tidak berhasil ditemukan.

Dalam hal tidak ditemukannya PB karena Penggugat awalnya ingin membayar hutangnya dan meminta kembali berkas yang ia jaminkan kepada PB, dengan khawatir MS mengecek Sertipikat Hak Miliknya kepada Kantor Pertanahan Jakarta Timur, ditemukan bahwa SHM No. 1858/Duren Sawit telah terjadi balik nama menjadi nama PB oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur dengan dasar AJB No. 87/2015 yang dibuat di hadapan PPAT EA yang para penghadapnya yaitu PB dan figur palsu yang bertindak seolah-olah adalah MS begitu juga dengan identitas dan tanda tangan MS. Tidak hanya itu, baru diketahui oleh MS melalui kuasa hukumnya, bahwa SHM No. 1858/Duren Sawit sedang dilekati dengan Hak Tanggungan pada peringkat pertama pada Bank X yang Akta Pemberian Hak Tanggungannya telah di terbitkan oleh Notaris/PPAT DPM.

Hal ini membuat MS sebagai pemilik dan pemegang hak atas tanah merasa telah dirugikan akibat perbuatan dari PB sehingga mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan sampai gugatan ini diajukan oleh MS, MS pun masih membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan namanya

2. Akibat Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Terindikasi Pemalsuan Identitas Diri dan Tanda Tangan

“Kegiatan pendaftaran pemindahan hak, syarat formil jual beli hak atas tanah wajib dibuktikan menggunakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sebagai akibatnya dikualifikasikan menjadi akta otentik.”⁹ Dari akta PPAT tersebutlah yang menjadi acuan oleh para pihak untuk melakukan perbuatan hukum terkait peralihan, pembebanan dan pemindahan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Akan tetapi produk akta PPAT inilah yang terkadang masih ditemukan permasalahan ketika pembuatan aktanya. “Pada dasarnya jual beli telah ditentukan dalam KUHPerdara bahwa jual beli harus didasarkan pada suatu persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran terhadap harga atas barang tersebut.”¹⁰ Dari sebuah keabsahan akta ini tidak terlepas dari terpenuhi atau tidaknya syarat sah perbuatan hukum yang dimuat dalam akta tersebut.

“Pasal 1320 KUHPerdara menjelaskan, pada dasarnya untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk

⁹ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Pertanahan–Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), hlm.88.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Op.Cit, Ps. 1457.

membuat suatu perjanjian; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.”¹¹ Kaitannya dengan kasus dalam AJB No. 87/2015, hal ini telah melanggar syarat materiil yang menyangkut subjektif perjanjian yang dalam hal ini tidak memenuhi kata “sepakat” dan objektif perjanjian serta tidak memenuhi syarat “suatu sebab yang halal” dengan dijelaskan lebih lanjut bahwa:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Para pihak pada hakikatnya harus mencapai kata sepakat artinya para pihak menyetujui untuk menjalin sebuah perjanjian yang mengikat satu sama lain dan menyetujui isi terkait hal-hal pokok dalam perjanjian tersebut. Terkait dengan kasus, hal ini tidak mencapai kata sepakat dari para pihak (syarat subjektif) antara MS sebagai pemilik tanah dan PB sebagai pihak yang memegang sertifikat tanahnya. Karena pada dasarnya MS menyerahkan sertifikat tanah dan IMB hanya sebagai jaminan karena MS mempunyai hubungan hutang piutang dengan PB. MS tidak mengetahui terjadi pembuatan Akta Jual Beli tersebut dan MS juga tidak pernah datang ke hadapan PPAT EA serta tidak pernah menandatangani akta tersebut sehingga MS tidak mengetahui bahwa sertifikat tanahnya telah dibuatkan akta jual beli dan telah berbalik nama. Dapat disimpulkan dengan jelas bahwa tidak pernah terjadi kesepakatan antara MS dengan PB dan dapat diartikan jual beli ini tidak memenuhi “sepakat”.

2. Suatu sebab yang halal

Hal ini menurut undang-undang apabila tidak bertentangan dengan yang tercantum dalam undang-undang dan tidak berbenturan pada kepentingan umum serta kesusilaan. Pada perkara ini tidak terpenuhi suatu sebab yang halal, karena PB dengan sengaja melakukan transaksi jual beli secara diam-diam dengan menghadirkan figur palsu yang seolah-olah adalah MS yang telah menjualkan tanahnya kepada PB dan PB telah terindikasi melakukan pemalsuan identitas MS berikut dengan tanda tangannya, sehingga patut dikatakan bahwa perjanjian mengandung suatu sebab yang tidak halal dan tanda tangan persetujuan pada AJB tersebut ada unsur pemalsuan.

Tanpa memenuhi syarat subjektif dan objektif dari suatu perjanjian yang dimaksudkan di KUHPerdara maka perjanjiannya dapat dianggap tidak pernah ada. Dari sebab yang tidak halal karena tindakan PB inilah sesungguhnya menekankan pada prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam membuat akta. “Benar bahwa PPAT hanya mencatat apa yang diberikan oleh para pihak sehingga terkait keterangan palsu yang disampaikan oleh salah satu pihak bukan menjadi tanggungjawab dari notaris, melainkan tanggung jawab pihak yang memberikan keterangan.”¹² Tetapi, pembuatan AJB seharusnya dilakukan dengan berdasar pada peraturan perundang-undangan dan melihat *detail* dokumen pendukung lainnya sehingga pada saat ingin membuat AJB semua telah di *crosscheck* dengan benar oleh PPAT. “Namun

¹¹ *Ibid.* Ps. 1320.

¹² I Wayan Erik Pratama Putra, Luh Putu Sudini, and I Nyoman Alit Puspadma, “Notary Responsibilities on the Making of Deed With Double Number”, *Jurnal Notariil* Vol.5 No. 1 (Mei-2020): 39-48.

perbuatan hukum tersebut pada hakikatnya juga menjadi tanggung jawab PPAT mengenai pengenalan penghadap terkait pencocokan identitas para penghadap yang melakukan perbuatan hukum, objek perbuatan hukum terkait data fisik maupun data yuridisnya, serta kesesuaian antara keterangan dari penghadap dan yang termuat dalam aktanya.”¹³

“Akta menjadi terdegradasi kekuatan pembuktiannya dari suatu akta autentik menjadi akta di bawah tangan tetapi tidak semata-mata batal secara otomatis melainkan harus di dasarkan pada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.”¹⁴ “Mengajukan suatu gugatan kepada pengadilan pun wajib dibuktikan ketidakbenaran formil mengenai siapakah yang menghadap, membuktikan ketidakbenaran apa yang dilihat, disaksikan, dan didengar oleh Notaris/PPAT, serta harus dapat menyatakan bahwa tidak benar pernyataan dan tandatangan para pihaknya.”¹⁵ “Hal ini dikarenakan akta yang dibuat oleh PPAT masih berbentuk suatu akta yang sah karena telah ditandatangani secara lengkap di hadapan PPAT dan apa yang dinyatakan dalam akta tersebut masih dianggap benar kecuali telah dibuktikan lain.”¹⁶

Perkara dalam putusan ini, MS dalam gugatannya mendapati bahwa AJB tersebut tercatat bahwa Nomor Induk Kependudukan (NIK) suami dari MS berbeda dengan yang sebenarnya. Hal ini diperkuat dengan pertimbangan hakim, terdapat fakta bahwa PB pada saat menghadap kepada PPAT EA telah menyerahkan KTP dan buku nikah palsu seolah-olah berkas tersebut adalah asli milik MS sehingga hakim telah melihat adanya indikasi pemalsuan data yang dilaksanakan oleh PB dihadapan PPAT EA dalam pembuatan AJB No. 87/2015. Dengan pertimbangan hakim tersebut, hakim mengadili bahwa AJB No. 87/2015 tertanggal 15 Mei 2015 yang dibuat oleh/dihadapan PPAT EA adalah tidak sah dan batal demi hukum. Hal ini menurut penulis, hakim telah tepat untuk membatalkan AJB yang dibuat dihadapan PPAT EA yang terdapat kekeliruan karena perjanjian jual beli antara MS dan PB berdasarkan AJB No. 87/2015 tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah dan tidak berkesesuaian dengan maksud pada Pasal 1457 KUHPerdara yang mengatur jual beli sehingga akta yang dibuat oleh PPAT ini tidak dapat berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Hal ini selaras dengan penjelasan atas Pasal 45 Ayat (1) PP No. 24/1997 yang menyatakan bahwa:¹⁷

“Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. oleh karena itu, apabila perbuatan hukum tersebut batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 93.

¹⁴ Puspa Pasaribu, 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 (2021): 535-546.

¹⁵ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 19-20.

¹⁶ Aimee Thaliasya, Liza Priandhini, “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Hibah Dengan Menggunakan Keterangan Palsu”, *PALAR: Pakuan Law Review* Vol.7 No.2 (Jul-Des 2021): 268-281.

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Menteri Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, No. 24 Tahun 1997, LN No.50 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 45 Ayat (1)

dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.”

Pembatalan AJB No. 87/2015 dalam hasil putusan pengadilan, menjadi tidak mengikat bagi pihak-pihak yang tercantum pada perjanjian tersebut. Dalam perkara ini juga disebutkan bahwa SHM No. 1858/Duren Sawit, setelah adanya perubahan data dan diketahui telah dibebani dengan hak tanggungan dengan peringkat I pada Bank X melalui Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 306/2015. Dengan demikian, atas hal tersebut hakim mengadili bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 306/2015 tertanggal 4 Agustus 2015 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan untuk kreditur Bank X harus melakukan roya SHM No. 1858/Duren Sawit yang telah di daftarkan pada kantor pertanahan berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan No. 306/2015 tanggal 4 Agustus 2015 yang dibuat oleh Notaris DPM. “Tanah yang dibebani dengan hak tanggungan harus dilakukan penghapusan terlebih dahulu dengan pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.”¹⁸ Lalu pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan, telah dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sertifikatnya ditiadakan dengan dilakukannya roya.

Dengan dibatalkannya AJB No. 87/2015 melalui Putusan Pengadilan Negeri Nomor 245/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim. dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan mengenai syarat sahnya jual beli, syarat materiil dalam transaksi jual beli tanah, dan telah terindikasi adanya pemalsuan Identitas diri dan tanda tangan sehingga menyebabkan adanya cacat hukum. Dengan demikian, perbuatan hukum selanjutnya yang didasari pada AJB No. 87/2015 yang dilakukan terhadap hak atas tanah yang menjadi objek sengketa menjadi batal khususnya tanah yang dibebani dengan hak tanggungan dengan sendirinya menjadi batal dan tidak dapat berlaku lagi bagi pihak yang terkait.

3. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional pada Pemeriksaan Dokumen Proses Balik Nama Sertipikat Tanah SHM No.1858/Duren Sawit

“Badan Pertanahan Nasional merupakan badan pemerintah yang diberikan wewenang, tugas, fungsi, dan tanggungjawab untuk menyelenggarakan pemerintahan dalam bidang agraria dan tata ruang dengan dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa.”¹⁹ Perlu kita ketahui bahwa, tahapan setelah adanya AJB untuk peralihan hak atas tanah yaitu PPAT bertugas untuk mendaftarkan pemindahan hak kepada BPN dengan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja. Dari pendaftaran peralihan

¹⁸ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, No. 4 Tahun 1996, LN No. 42, TLN No. 3632, Ps. 18 Ayat (1) huruf c.

¹⁹ Arie Soekanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 39.

tanah akibat jual beli tersebut, maka *output* yang dihasilkan adalah sertipikat tanah yang telah dibalik nama dengan nama pemegang haknya, sehingga perbuatan hukum tersebut berlaku dalam pembuktiannya yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 32 Ayat (1) PP No. 24/1997 bahwa:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

“Apabila proses pendaftaran tanah terkait peralihan hak atas tanahnya selesai dan terbit sertipikat tanahnya akibat adanya pemalsuan dalam akta otentiknya maka dapat menimbulkan kerugian secara materiil maupun immaterial, apabila sertipikat telah berbalik nama haruslah dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertipikat hak atas tanahnya.²⁰

Berkaitan dengan analisis pertama, permasalahan mengenai peralihan hak atas tanah dengan jual beli ini lah yang menjadi banyaknya sengketa tanah di Indonesia sehingga tak jarang ada pihak yang dirugikan dan mengajukannya dengan gugatan pengadilan. Hal ini telah dilakukan oleh MS dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur terkait AJB No. 87/2015 yang telah terjadi proses balik nama menjadi nama PB pada kantor pertanahan tanpa sepengetahuan MS sebagai pemilik tanah yang sebenarnya. Indikasi adanya kesalahan dari BPN terkait pemeriksaan dokumen administrasi pada proses balik nama sertipikat tanah yang menyebabkan BPN diikutsertakan dalam gugatan MS sebagai Turut Tergugat I.

Kelalaian dari pihak BPN Jakarta Timur dalam perkara ini, terdapat cacat hukum yang dalam isi akta tersebut, dan seharusnya berkas peralihan haknya tidak dapat diloloskan untuk pendaftaran karena berdasarkan dari analisis pertama bahwa AJB No 87/2015 mengandung cacat hukum akibat pihak PB. Akibat dari lolosnya berkas tersebut mengakibatkan SHM No.1858/Duren Sawit telah berbalik nama karena didasarkan pada AJB yang mengandung cacat hukum. “Hal ini juga menyebabkan Tergugat III sebagai kreditur yang memproses pembebanan hak tanggungan juga berpatokan dengan apa yang telah diakui dan dibenarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur yang berwenang mencatatkan pendaftaran tanah.”²¹

Seperti yang telah disinggung sebelumnya, MS meminta kepada BPN untuk melaksanakan pertanggungjawaban terkait wewenangnya dalam proses balik nama sertipikat tanah untuk menyelesaikan kasus pertanahan ini. “Kantor pertanahan setempat seharusnya memastikan siapa pemilik tanah, letak, batas, patok tanah, sehingga tidak terjadi

²⁰ Riska Sri Agustin, “Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah”, *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, Vol.4, No. 2, (2020): 254-271.

²¹ Pengadilan Negeri, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 245 Tahun 2020, hlm.24.

kesalahan yang mengakibatkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat.”²² “Karena pada dasarnya, kantor pertanahan setelah menerima berkas permohonan pendaftaran peralihan hak harus meneliti dengan cermat terkait kelengkapan dokumen yang dilampirkan dan setelah dinilai lengkap maka BPN memberikan tanda penerimaan bahwa berkas lengkap.”²³

Pasal 2 Ayat (1) Perkebunan No. 11/2016 mengatur bahwa penyelesaian kasus pertanahan dimaksudkan, untuk:²⁴

- a. “mengetahui riwayat dan akar permasalahan Sengketa, Konflik atau Perkara;
- b. merumuskan kebijakan strategis penyelesaian Sengketa, Konflik atau Perkara;
- c. menyelesaikan Sengketa, Konflik atau Perkara, agar tanah dapat dikuasai, dimiliki, dipergunakan dan dimanfaatkan oleh pemiliknya. “

Dari pasal tersebut terlihat jelas, bahwa untuk menyelesaikan kasus pertanahan ini, BPN dalam kewenangannya sebagai instansi yang bertanggungjawab langsung atas kurangnya kehati-hatian yang mengakibatkan kesalahan prosedur dalam proses administrasi pendaftaran peralihan tanahnya. “Tanggung jawab seperti *responsibility* yang menjadi kewajiban untuk bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apa pun yang telah ditimbulkannya.”²⁵

Menjadi kewenangan atribusi BPN untuk mengurus segala sesuatu dibidang pertanahan salah satunya dengan membatalkan sertipikat tanah yang didasari apakah keputusan tersebut memang cacat administrasi atau tidak.²⁶ Dilihat dengan pertimbangan hakim bahwa dengan telah membatalkan AJB No. 87/2015 sehingga pembatalan mengenai hak atas tanah maupun peralihannya juga dibatalkan dengan didasari adanya putusan hakim. Setelah diterima laporan penyelesaian sengketa dan konflik, maka dari kepala kantor wilayah BPN menuntaskan permasalahan dengan menerbitkan “Keputusan pembatalan hak atas tanah, Keputusan pembatalan sertifikat, dan keputusan perubahan data pada sertifikat, surat ukur, buku tanah dan/atau daftar umum.”²⁷ “Keputusan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan disertai berkas penyelesaian sengketa dan konflik sesuai dengan kewenangan pembatalan.”²⁸

Hakim pada hasil pertimbangannya memerintahkan kepada BPN Kota Jakarta Timur untuk memulihkan sertipikat tanah dengan SHM No. 1858/Duren Sawit seperti keadaan

²² Agus Salim, “Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda”, *Jurnal USM Law Review* Vol. 2, No. 2. (2019):174-187.

²³ Andy Hartanto, Op.cit. hlm.101.

²⁴ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, BN 2016/No. 569, Ps.2 Ayat (1).

²⁵ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm.318-319.

²⁶ Sahnun, M. Arba, Wira Pria Suhartana, “Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan”, *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan* Vol.7, No.3 (Desember 2019): 436-450.

²⁷ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*. Op.Cit. Ps. 24 ayat (1) huruf a,b,c

²⁸ *Ibid*, Ps. 25.

semula dengan mengembalikan nama dalam sertipikat tanah menjadi nama MS sebagai bentuk pertanggungjawaban BPN untuk menyelesaikan kasus sengketa pertanahan ini. Dikarenakan seharusnya BPN ketika menerima berkas dokumen harus diteliti dengan satu per satu dokumen tersebut sehingga tidak ada kerugian dari pihak-pihak yang bersangkutan.

D. SIMPULAN

Hasil analisis permasalahan pada putusan ini, maka dapat ditarik kesimpulan pembahasan pertama, bahwa akibat adanya indikasi pemalsuan AJB No. 87/2015 tertanggal 15 Mei 2015 yang dibuat/dihadapan PPAT EA atas dasar keterangan, identitas diri, dan tanda tangan yang dipalsukan oleh PB yang bertindak seolah-olah hadirnya MS sebagai penjual tanah. Berdampak dalam AJB tersebut tidak mengandung unsur syarat subjektif dan objektif dalam sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdara, syarat materiil dalam transaksi jual beli tanah, dan telah terindikasi adanya pemalsuan identitas diri dan tanda tangan menyebabkan AJB tersebut cacat hukum serta dari cacat hukum tersebut menjadi batal demi hukum.

Pada pembahasan kedua, dikarenakan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar pada AJB No. 87/2015, menyebabkan sertipikat tanah telah berbalik nama menjadi nama PB, hal ini menjadi kelalaian dari BPN karena telah meloloskan berkas yang telah mengandung unsur cacat hukum. Dengan demikian, sesuai dengan peraturan mengenai penyelesaian sengketa pertanahan, sebagai bentuk pertanggungjawaban dari BPN adalah dengan mengembalikan sertipikat tanah tersebut seperti keadaan semula menjadi nama MS sebagai pemilik tanah yang sebenarnya.

E. UCAPAN TERIMAKASIH

Puji Syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah S.W.T yang telah memberikan kesehatan dan karunianya kepada penulis dalam pengerjaan naskah jurnal ini. Terimakasih kepada Bapak Dr. Harsanto Nursadi, S.H.,M.Si. telah meluangkan waktu untuk membantu dengan membimbing penulis sehingga pembuatan jurnal ini selesai, serta terimakasih kepada Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bogor dan Pengelola Jurnal Pakuan Law Review telah memfasilitasi dan membantu penulis dalam penyelesaian jurnal.

F. BIODATA PENULIS

Khansa Muti, S.H. adalah mahasiswi semester akhir yang sedang menyusun penelitiannya dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan dari Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Sebelumnya penulis telah menyelesaikan Pendidikan S1 Ilmu Hukum di Universitas Trisakti pada tahun 2020 dengan predikat *cumlaude*.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, No. 4 Tahun 1996, LN No. 42, TLN No. 3632.
- _____, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN Nomor 117, TLN No. 4432.
- _____, *Peraturan Menteri Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, No. 24 Tahun 1997, LN No.50 Tahun 1997, TLN No. 3696.
- _____, *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.
- _____, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan*, Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016, BN 2016/NO 569.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudiro. Cet 41. Jakarta: Balai Pustaka, 2013.

B. BUKU-BUKU

- Adjie, Habib. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Hartanto, Andy. *Hukum Pertanahan Pertanahan–Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Surabaya: LaksBang Justitia, 2014.
- HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Hutagalung, Arie Soekanti dan Markus Gunawan. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.
- Mamudji, Sri et.al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2014.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

C. JURNAL

- Ansila Domani, Mohamad Fajri Mekka Putra, Widodo Suryandno, Viona. "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Keabsahan Tanda Tangan dan Identitas Penghadap Dalam Akta Jual Beli", *Indonesian Notary* Vol 1, No. 01 (2019): 1-23.
- Luh Putu Sudini, and I Nyoman Alit Puspadma, I Wayan. "Notary Responsibilites on the Making of Deed With Double Number", *Jurnal Notariil* Vol.5 No. 1 (Mei 2020): 39-48.
- Pasaribu, Eva Achjani Zulfa, Puspa. "Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan", *Jurnal USM Law Review*, Vol 4 No. 2 (2021): 535-546.

Sahnan, M. Arba, Wira Pria Suhartana. "Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan", *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan* Vol.7, No.3 (Desember 2019): 436-450.

Salim, Agus. "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda", *Jurnal USM Law Review* Vol. 2, No. 2. (2019):174-187.

Sri Agustin, Riska. "Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, Vol.4, No. 2, (2020): 254-271.

D. PUTUSAN

Pengadilan Negeri, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 245 Tahun 2020.