



JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik

E-ISSN: 2747-1993
P-ISSN: 2747-2000<https://dinastirev.org/JIHHP> [✉ dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com) [☎ +62 811 7404 455](tel:+628117404455)DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i4>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Upaya Hukum Pengembalian Objek Waris akibat Peralihan dan Pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah tanpa Persetujuan Pemegang Hak

Theresia Mulyani¹.

¹Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, theresiamulyani@yahoo.com.

Corresponding Author: theresiamulyani@yahoo.com¹

Abstract: *In carrying out the authority to make authentic deeds, Notaries are public officials who understand and are competent in the field of law through education, appointed and dismissed through Minister of Law and Human Rights Regulation Number 19 of 2019 concerning Conditions and Procedures for Appointment, Leave, Transfer, Dismissal and Extension Notary's Term of Office. However, it was found that it was legally proven that there was a criminal act in the land sector committed by a Notary, which was detrimental to the right holder because without his consent, in this case, namely the heir, who, even though criminal sanctions had been imposed on the defendant, could not directly return the heir's share. to him. Therefore, legal action is needed by the heirs to get back the objects of inheritance which were transferred and became mortgage rights without the consent of the right holder in the District Court Decision Number 248/Pid.B/ 2022/PN.Jkt.Br, which is a problem in this research. This research uses a doctrinal legal research method using qualitative analysis to obtain conclusions about the legal efforts that heirs can take to regain land rights that have been transferred and become mortgage rights without the consent of the rights holder, which can be done in several ways, namely in the form of a lawsuit for the cancellation of the authentic deed. made before a Notary to the District Court, a lawsuit to cancel the title certificate to the State Administrative Court and you can also submit a request to the Head of BPN to cancel the title certificate through the Minister of ATR/BPN. The conclusion of this research is that inheritance objects in the form of land and buildings that have been transferred and become mortgage rights can be returned to the rights holder through the cancellation of authentic deeds and certificates. More active supervision and guidance by the INI institution is needed for Notaries to exercise their authority to make authentic deeds.*

Keyword: *Legal Remedies, Objects of Inheritance, Transfer of Land Rights.*

Abstrak: Dalam menjalankan kewenangan membuat akta autentik, Notaris merupakan pejabat umum yang mengerti dan berkompeten di bidang hukum melalui pendidikan, diangkat dan diberhentikan melalui Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 19 Tahun 2019 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Cuti, Pemindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris. Namun ditemukan terbukti secara sah adanya tindak pidana dalam bidang pertanahan yang dilakukan Notaris, merugikan pemegang hak karena

tanpa persetujuannya, dalam kasus ini yaitu ahli waris, yang meskipun sudah dijatuhkannya sanksi pidana terhadap terdakwa, akan tetapi tidak dapat mengembalikan secara langsung bagian dari ahli waris tersebut kepadanya. Oleh karena itu dibutuhkan upaya hukum oleh ahli waris untuk mendapatkan kembali objek waris yang dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, yang mana hal tersebut merupakan permasalahan dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal dengan menggunakan analisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang telah dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak bisa dengan beberapa upaya yaitu berupa gugatan pembatalan akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris ke Pengadilan Negeri, gugatan pembatalan sertipikat hak milik ke Pengadilan Tata Usaha Negara serta bisa juga mengajukan permohonan ke Kepala BPN untuk melakukan pembatalan sertipikat hak milik melalui Menteri ATR/BPN. Simpulan dalam penelitian ini, bahwa objek waris berupa tanah dan bangunan yang telah dialihkan dan menjadi hak tanggungan dapat dikembalikan kepada pemegang hak melalui pembatalan akta autentik dan sertipikat. Diperlukan pengawasan dan pembinaan yang lebih aktif oleh lembaga INI kepada Notaris menjalankan kewenangannya membuat akta autentik.

Kata Kunci: Upaya Hukum, Objek Waris, Peralihan Hak Atas Tanah.

PENDAHULUAN

Maraknya kasus pertanahan menjadi suatu tanda dan peringatan bahwa pengaturan kebijakan atas perlindungan negara sebagai bagian dari ekonomi, sosial, dan budaya yang telah dijamin oleh konstitusi masih lemah dan apabila tidak segera ditangani akan menimbulkan konflik pertanahan yang merugikan banyak pihak sebagaimana permasalahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt yang telah memberikan sanksi pidana kepada Notaris. Akan tetapi, sanksi pidana dalam putusan tersebut tidak serta merta memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak yang semestinya, padahal terdapat kerugian secara perdata yang dialami ahli waris sebagai korban. Bahwa meskipun putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap tetapi nyatanya tidak dapat mengembalikan secara langsung objek waris yang menjadi hak dari ahli waris tersebut. Oleh karena itu dibutuhkan upaya hukum oleh ahli waris untuk mendapatkan kembali objek waris yang telah dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt.

Menurut hukum perdata, tanah merupakan warisan yang menjadi milik orang yang menciptakannya. Asas yang berlaku dalam hukum waris perdata itu sendiri adalah, apabila seseorang (pewaris) meninggal dunia, maka hak dan kewajibannya berpindah dengan segera dan sah kepada ahli warisnya, dengan ketentuan hak dan kewajiban tersebut berada dalam lingkup harta benda. hukum, atau, dengan kata lain, hak dan kewajiban lain yang mempunyai nilai moneter. Tindakan menguasai hak milik atau hak bukan milik untuk menggunakan atau menikmati tanah untuk kepentingan sendiri disebut penguasaan tanah, dan hal ini sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari (Runtuwene, 2014).

Pendaftaran tanah merupakan bentuk kepastian dan perlindungan hukum terhadap status tanah bagi para pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Namun hal ini tidak menutup kemungkinan bahwa kejahatan di sektor pertanahan semakin hari semakin canggih karena fakta bahwa keadaan tanah semakin langka seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, yang menyebabkan kenaikan tajam harga tanah seiring dengan perubahan kondisi.

Dengan secara sembarangan membuat semua dokumen yang diperlukan dan menyetujui akta-akta yang diperlukan yang akan digunakan oleh pelaku kejahatan pertanahan untuk memproses surat-surat pertanahan di Kantor Pertanahan, notaris seringkali membantu dan melakukan kejahatan pertanahan. Bila perlu, bisa saja terjadi pemalsuan dokumen tingkat

paling bawah sekalipun, seperti surat keterangan yang dikeluarkan RT, RW, Kelurahan, dan Kecamatan setempat (Adjie, 2006).

Keterlibatan Notaris dalam pemalsuan akta pengalihan tanah tanpa persetujuan pemegang hak merupakan tindak pidana yang terjadi di bidang pertanahan. Notaris didakwa dengan tanggung jawab pidana atas keterlibatannya dalam pemalsuan dokumen dan pencucian uang, dan menghadapi hukuman penjara dua tahun delapan bulan. Jika tidak membayar denda satu miliar rupiah, maka ia akan divonis satu bulan penjara.

Dengan dipidanya Notaris sebagaimana uraian tersebut di atas, tidak mengembalikan objek waris yang telah dialihkan kepada orang lain dan diagunkan ke pihak perbankan sebagaimana kajian dalam penelitian ini. Terhadap hal ini, diperlukan upaya hukum dari ahli waris agar dapat mengembalikan objek waris yang telah dialihkan melalui jual beli dan yang telah diagunkan di perbankan. Upaya hukum yang dimaksud dilakukan dengan menggunakan asas *nemo plus iuris* adalah asas yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak atas tanah melebihi yang dihak-inya dan asas tindakan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) maupun tindakan menurut hukum (*rechtmatig*) masuk ke dalam bidang kompetensi Peradilan Administrasi atau Peradilan Tata Usaha Negara.

Dalam penelitian ini, terdapat beberapa penelitian sebelumnya sebagai perbandingan dengan penelitian penulis, yaitu: Jurnal UNES LAW REVIEW yang bernama Carren Chaterina dengan judul “Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN. PLK)”, Vol. 6, No. 4, Juni 2024. Permasalahan dalam jurnal ini, terkait akibat hukum terhadap warisan yang dialihkan tanpa persetujuan ahli waris, peranan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), dan relevansi permasalahan tersebut dengan Pasal Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 (Chaterina, 2024).

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Volume 5, Nomor 7 Tahun 2024, Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, yang bernama Reihans Ghivandy Argisandya dengan judul “Analisis Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Ditinjau Berdasarkan Sistem Hukum Perdata (Studi Kasus Warisan Keluarga Rajagukguk Di Kota Pematangsiantar)”, Vol. 11 No. 1 Edisi Januari 2023. Permasalahan yang dibahas dalam jurnal ini, yaitu mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan pewaris semasa dia hidup yang kemudian digugat oleh ahli waris lainnya, perlindungan hukum terhadap pembeli atas tanah yang dialihkan sebelum warisan dibagi, dan penerapan hukum oleh majelis hakim pada perkara warisan keluarga Rajagukguk di Kota Pematangsiantar dalam putusan No.28/Pdt.G/2023/PN PMS (Argisandy, 2024).

Jurnal Al-Qānūn, Volume 20, Nomor 2, Desember 2017, mahasiswa yang bernama Eko Irawan Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Narotama Surabaya dengan judul “Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan”. Permasalahan dalam jurnal ini, mengenai, tata cara peralihan hak atas tanah warisan yang masih terikat hak tanggungan, kendala-kendala yang dihadapi debitur pada saat hendak mengalihkan hak atas tanah warisan yang masih terikat hak tanggungan, dan akibat hukum apabila ahli waris menolak hak waris atas tanah yang menjadi hak tanggungan (Irawan, 2017).

Persamaan penelitian penulis dengan ketiga penelitian tersebut di atas terdapat pada topik objek waris yang dialihkan tanpa persetujuan ahli waris. Sedangkan untuk perbedaan penelitian penulis dengan ketiga penelitian tersebut di atas, yaitu ketiga penelitian tersebut tidak ada membahas mengenai upaya hukum yang dilakukan ahli waris untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang telah dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 248/Pid.B/ 2022/PN.Jkt.Brt.

METODE

Metodologi penelitian yang digunakan adalah penelitian doktrinal, disebut juga metode penelitian kepustakaan, dimana sebagian kecil penelitian dilakukan di lapangan dan sebagian

besar dilakukan dengan memanfaatkan perpustakaan dan/atau persyaratan hukum. Buku, jurnal, dan peraturan perundang-undangan digunakan dalam jenis penelitian doktrinal.

Kajian dokumen atau bahan pustaka melalui penelusuran literatur berupa buku, makalah, literatur dari situs jaringan melalui internet, undang-undang, dan peraturan lainnya merupakan metode yang digunakan untuk mengumpulkan data. Namun karena penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan, penulis dapat mengisi kekosongan tersebut dengan mewawancarai informan dan/atau memperoleh data sekunder dari berbagai sumber. Narasumber adalah orang-orang yang memiliki kualifikasi akademis formal dan keahlian dalam bidang tertentu, sedangkan informan adalah orang-orang yang karena pekerjaan, jabatan, atau tugasnya mempunyai pemahaman praktis dan konseptual mengenai topik-topik tertentu yang berkaitan dengan kajian.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana Penulis meneliti dengan berfokus atas fakta atau sebab terjadinya gejala sosial tertentu, bukan memahami perilaku dari sudut pandangan Penulis sendiri. Cara pengumpulan data yang dilakukan adalah melalui daftar pertanyaan yang berstruktur dan studi dokumen. Dengan pendekatan kualitatif, data yang dihasilkan dari penelitian ini merupakan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan, dan perilaku nyata.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Upaya Pembatalan Akta Autentik oleh Ahli Waris untuk Mendapatkan Kembali Hak atas Tanah yang Telah Dialihkan dan Menjadi Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak

Berdasarkan Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt jo Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt tentang Notaris terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan dan tindak pidana pencucian uang dalam peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemegang hak.

Bahwa pelaku utama RK dan E bekerja sebagai asisten rumah tangga di rumah mengetahui (alm) CIM. Sekitar tahun 2017, RK dan E mulai melancarkan aksinya dengan adanya mens rea dengan cara mengatakan bahwa 6 (enam) sertipikat tanah milik (alm) CIM tersebut hilang dan tidak diketahui keberadaannya. Saat mengetahui 6 (enam) sertifikat tanah milik keluarga Nirina hilang, CIM langsung kebingungan karena usianya sudah lanjut dan memiliki riwayat penyakit. RK kemudian menawarkan kepada CIM kenalan notarisnya yang menurutnya bisa dipercaya untuk menangani kehilangan sertifikat aset tanah keluarga NZ. Mengingat usianya yang sudah lanjut, CIM menerima tawaran tersebut dan memberikan tanggung jawab penuh kepada RK untuk menangani seluruh persyaratan terkait 6 (enam) sertifikat tanah yang hilang.

Selanjutnya, RK dan E menemui F selaku Notaris/PPAT untuk konsultasi agar dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan dibaliknamakan kepada nama RK dan E. Untuk itu, semua sertipikat tersebut diserahkan kepada F selaku Notaris agar secepatnya dilakukan pengurusan. Terkait biaya pengurusan tersebut, F selaku Notaris mencari penyandang dana dan memperkenalkan kepada MMA yang akhirnya memberikan dana sebesar lima ratus juta Rupiah, RAP yang memberikan dana sebesar enam ratus lima puluh juta Rupiah dan MSA yang memberikan dana sebesar empat ratus juta Rupiah.

RK dan E selanjutnya datang ke kantor F selaku Notaris untuk dibuatkan Surat Kuasa Menjual, Pengurusan untuk Menjual (Surat Kuasa Penuh), dimana seolah-olah (alm) CIM memberikan kuasa kepada RK dan E. Adapun kutipan dalam Surat Kuasa Penuh tersebut, “untuk menjual, mengurus baliknamakan orang lain maupun diri sendiri”, dan diikuti dengan menandatangani akta kuasa penuh tersebut.

Untuk mewujudkan niat jahat tersebut, F selaku Notaris (wilayah kerja Tangerang) mengajak IR selaku PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat) untuk kerjasama membuat Akta Kuasa

Menjual Nomor 24 tanggal 31 Juli 2015 dan peralihan hak atas tanah melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli terhadap 5 (lima) sertipikat milik (alm) CIM:

- a. Akta Jual Beli Nomor 229/2017 tanggal 15 Juni 2017
- b. Akta Jual Beli Nomor 355/2018 tanggal 18 Mei 2018
- c. Akta Jual Beli Nomor 271/2019 tanggal 12 Juli 2019
- d. Akta Jual Beli Nomor 228/2017 tanggal 15 Juni 2017
- e. Akta Jual Beli Nomor 623/2017 tanggal 27 Desember 2017
- f. Akta Jual Beli Nomor 1170/2019 tanggal 18 September 2019

Penjelasan mengenai pembuatan Akta Jual Beli tersebut di atas, (alm) CIM dan para ahli waris menyatakan tidak pernah menjual 6 (enam) sertipikat tersebut, tidak pernah menghadap Notaris/PPAT, melakukan tandatangan pada akta jual beli, apalagi menerima uang penjualan 6 (enam) objek wairs dengan alas hak sertipikat hak milik.

Selanjutnya, dengan adanya perubahan nama menjadi RK dan E, pada Bank BCA Cabang Kedoya digadaikan sebesar miliar tiga ratus juta Rupiah atas nama E terhadap SHM barang No. 715/Kelapa dua. Kemudian RK dan E di Bank BRI Jakarta Kota kembali menjaminkan SHM No. 715/Kelapa Dua sebesar empat miliar lima ratus juta Rupiah, dan dana tersebut dipindahkan ke rekening PT Alternative Media Kreasindo. Tindakan itu mengakibatkan kepada keluarga NZ merasa rugi sebesar kurang lebih tujuh belas milyar rupiah dimana Notaris dan PPAT ikut serta melakukan pemalsuan surat untuk mengalihkan kepada orang lain dan mengagunkan tanah ke bank untuk mendapatkan fasilitas kredit.

F, Notaris, dan IR, PPAT, juga dimintai pertanggungjawaban pidana atas keterlibatan mereka dalam pemalsuan dokumen dan pencucian uang. Mereka masing-masing akan mendapat hukuman penjara dua tahun delapan bulan, serta denda satu miliar rupiah. Jika denda tidak dibayar, mereka masing-masing akan dipenjara selama satu bulan. Sebagai PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat), ER juga didesak untuk dimintai pertanggungjawaban pidana, yaitu hukuman dua tahun delapan bulan penjara, denda satu miliar rupiah, dan jika pembayaran tidak dibayar maka hukuman 1 (satu) bulan penjara karena terbukti terlibat dalam pencucian uang dan pemalsuan dokumen.

Dengan dipidanya Notaris dan PPAT sebagaimana uraian tersebut di atas tidak serta merta mengembalikan objek waris yang telah dialihkan kepada orang lain dan telah diagunkan ke pihak perbankan, sehingga pada penelitian ini mengkaji mengenai upaya hukum dilakukan ahli waris untuk mendapatkan kembali hak atas tanah yang telah dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak, yaitu dengan bisa dilakukan dengan beberapa upaya hukum sebagai berikut:

- a. Gugatan Pembatalan Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli terkait Pemalsuan Surat yang dilakukan RK dan E dibantu dengan Notaris (wilayah kerja Tangerang) dan IR selaku PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat) serta ER selaku PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat)

Tindakan pertama yang dapat dilakukan oleh ahli waris pemegang hak asal adalah dengan menggugat Pengadilan Negeri agar mencabut Hak Jual Beli dan Hak Tanggungan yang kini menjadi landasan penerbitan sertifikat. Pasal 1321 KUHPerdara yang menyatakan bahwa tanah yang dialihkan oleh RK dan E kepada pihak ketiga dan dijaminkan kepada bank merupakan akibat pemalsuan surat-surat oleh pemegang hak asal menjadi dasar pengaduan. Karena Pengadilan Negeri berwenang mencabut hak jual beli, dan hak tanggungan yang diberikan oleh PPAT, maka perkara tersebut dibawa ke hadapannya (Pastika, 2022).

Upaya gugatan pembatalan akta kuasa menjual dan akta jual beli ini, sesuai dengan penjelasan asas *nemo plus iuris* adalah asas yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat menyerahkan hak atas tanah melebihi haknya. Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia mematuhi premis ini. Perjanjian jual beli tanah dapat dianggap batal jika

asas ini dilanggar. Melalui litigasi maupun non-litigasi, pemilik hak sebenarnya dapat menempuh jalur hukum (Legianty, 2019).

Berdasarkan uraian di atas, alasan hukum yang dapat diajukan untuk melakukan gugatan pembatalan akta kuasa menjual dan akta jual beli sebagai bagian dari peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh F selaku Notaris (wilayah kerja Tangerang) dan IR selaku PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat) serta ER selaku PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat) adalah tidak memenuhi unsur sebab yang halal pada Pasal 1320 KUHPerdara dan tidak memenuhi syarat materil dalam membuat akta otentik.

b. Gugatan Pembatalan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara

Pejabat TUN yang berwenang memberikan sertifikat hak atas tanah adalah BPN, suatu organisasi atau kelompok yang diberi kewenangan oleh pemerintah. Penyelesaian administratif BPN terdiri atas:

- 1) Pengaduan atau keberatan masyarakat. Pengaduan masyarakat atau laporan keberatan merupakan langkah awal dalam proses penyelesaian administratif ini. Orang-orang yang melaporkannya pasti yakin bahwa hak kepemilikan mereka telah dilanggar. Masyarakat sedang mencari upaya administratif yang dikenal sebagai perbaikan melalui pengaduan ini. Kepala BPN mempunyai kewenangan untuk memperbaikinya.
- 2) Pengumpulan dan penelitian data Setelah berkas yang disampaikan masyarakat diterima, BPN akan menunjuk pejabat yang berwenang untuk menyelidiki berkas tersebut guna menentukan apakah pengaduan tersebut dapat ditangani lebih lanjut atau tidak. Apabila terdapat keterangan yang kurang jelas pada saat pendataan, BPN akan meminta klarifikasi, kelengkapan, dan rekomendasi kepada KBPN, Kepala Kantor Wilayah BPN, dan Kepala Kantor Wilayah Kabupaten/Kota berdasarkan letak wilayah sengketa. Peninjauan atas ketidaksepakatan yang diajukan dilakukan dari segi prosedur, kewenangan, dan penerapan hukum setelah selesainya penelitian dan pengumpulan data yang diperlukan.
- 3) Kepala Kantor Pertanahan akan melakukan penelitian apabila diperlukan guna mencegah terjadinya mutasi (menetapkan status quo) dan memberikan upaya hukum bagi kepentingan orang perseorangan atau badan hukum yang berhak atas tanah. Kepala BPN harus bekerja secara hati-hati dan selalu berpegang pada prinsip-prinsip umum penyelenggaraan pemerintahan yang baik, seperti prinsip kecermatan dan ketelitian, keterbukaan, kesetaraan dalam melayani kepentingan masyarakat, serta memperhatikan pihak-pihak yang bersengketa, jika memang demikian.
- 4) Sebuah penyelesaian dicapai melalui diskusi. Musyawarah yang mempertemukan pihak-pihak yang bersengketa selalu disarankan sebagai penyelesaian awal. BPN yang ditunjuk sebagai mediator akan memimpin proses pembahasan (mediasi) ini. Jika tercapai kesepakatan melalui mediasi, maka harus disahkan dengan akta perdamaian, disertai surat pemberitahuan kepada para pihak, dan dituangkan dalam risalah rapat (BAR) (Hamenda, 2021).

Sebagai pejabat TUN, BPN berwenang menjalankan fungsi TUN antara lain mempertimbangkan dan mengambil keputusan (*beschiking*), mengeluarkan aturan (*regeling*), dan melakukan tindakan yang wajar atau penting (*daad material*). Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan merupakan salah satu kriteria yang digunakan untuk menilai keabsahan suatu Keputusan Tata Usaha Negara ketika menjadi subyek sengketa PTUN. Indrohato menilai penetapan tertulis (KTUN) dianggap melanggar aturan perundang-undangan karena beberapa alasan: (Wiyono, 2005)

- 1) Keputusan yang dikeluarkan oleh suatu badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang sebenarnya adalah Badan Tata Usaha Negara atau Pejabat Badan Usaha Milik Negara tidak mempunyai kewenangan. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan berpendapat bahwa mereka mempunyai kewenangan untuk

mengeluarkan atau menolak mengeluarkan suatu keputusan, padahal mereka tidak berwenang untuk itu;

- 2) Yang bersangkutan mempunyai kewenangan mengambil keputusan berdasarkan peraturan, namun lembaga yang mengambil keputusan banding sebenarnya tidak mempunyai kewenangan tersebut.
- 3) Sekalipun putusan yang digugat itu sendiri melanggar peraturan pokok atau peraturan perundang-undangan lainnya, namun dalam peraturan perundang-undangan itu ada dasar menghormati suatu kewenangan;
- 4) Penetapan yang disengketakan itu dikeluarkan menyimpang dari peraturan-peraturan prosedur yang harus ditetapkan.
- 5) Peraturan yang lebih tinggi justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan dikeluarkannya keputusan yang bersangkutan.

Penelitian ini menemukan bahwa keenam sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan BPN mengandung perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) atau perbuatan hukum (*rechtmatig*) yang merupakan kewenangan PTUN atau Pengadilan Tata Usaha Negara, atau melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Asas Praduga *Rechtmatig* merupakan salah satu dari sekian banyak aturan yang harus dipatuhi dalam penyelenggaraan Peradilan Tata Usaha Negara. Menurut pemikiran ini, sampai ada keputusan yang menyatakan sebaliknya, setiap tindakan yang dilakukan penguasa harus selalu dianggap adil atau benar. Konsep ini menjamin bahwa tuntutan hukum terhadap penyelenggara negara tidak menunda pelaksanaan putusan yang sedang disengketakan.

Para ahli waris dapat mengajukan gugatan agar sertipikat hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli, dan hak tanggungan dicabut guna melaksanakan putusan inkraht Pengadilan Negeri. Hakim terlebih dahulu akan memeriksa dan mengajukan bukti-bukti yang telah diajukan para pihak untuk menentukan fakta yang disengketakan. Kemudian barulah hakim dapat menjatuhkan putusan dengan mengikuti prosedur yang ditentukan di dalam Pasal 97 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. "Prosedur dalam gugatan pembatalan sertipikat hak atas tanah (KTUN) terdiri atas:

- (1) Dalam hal pemeriksaan sengketa sudah selesai, kedua belah pihak diberi kesempatan untuk mengemukakan pendapatnya yang terakhir berupa kesimpulan masing-masing.
- (2) Setelah kedua belah pihak mengemukakan kesimpulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), maka hakim ketua sidang menyatakan bahwa sidang ditunda untuk memberikan kesempatan kepada majelis hakim untuk bermusyawarah dalam ruangan tertutup untuk mempertimbangkan segala sesuatu guna putusan sengketa tersebut.
- (3) Putusan dalam musyawarah majelis yang dipimpin oleh hakim ketua majelis merupakan hasil permufakatan bulat, kecuali setelah diusahakan secara sungguh-sungguh tidak dapat dicapai permufakatan bulat, putusan diambil dengan suara terbanyak.
- (4) Apabila musyawarah majelis sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak dapat menghasilkan putusan, permusyawaratan ditunda sampai musyawarah majelis berikutnya.
- (5) Apabila dalam musyawarah majelis berikutnya tidak dapat diambil suara terbanyak, maka suara terakhir hakim ketua majelis yang menentukan.
- (6) Putusan pengadilan dapat dijatuhkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum, atau ditunda pada hari yang lain yang harus diberitahu kepada kedua belah pihak.
- (7) Putusan pengadilan dapat berupa: Gugatan ditolak; Gugatan dikabulkan; Gugatan tidak diterima; atau Gugatan gugur.

- (8) Dalam hal gugatan dikabulkan, maka dalam putusan pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh badan atau pejabat TUN yang mengeluarkan KTUN.
- (9) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) dapat berupa;
- a) Pencabutan KTUN yang bersangkutan;
 - b) Pencabutan KTUN yang bersangkutan dan menerbitkan KTUN yang baru;
 - c) Penerbitan KTUN dalam hal gugatan didasarkan pada pasal 3.
- (10) Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) dapat disertai pembebanan ganti rugi.
- (11) Dalam hal putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) menyangkut kepegawaian, maka disamping kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat (9) dan ayat (10) dapat disertai rehabilitasi.”

Hakim PTUN juga menetapkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh pejabat TUN yang menerbitkan KTUN, dalam hal ini BPN, dalam putusan pengadilan apabila tuntutan ahli waris ditolak. KTUN (sertifikat hak atas tanah yang telah dialihkan, baik dijual atau dijaminkan kepada bank) yang bersangkutan harus dicabut untuk memenuhi kewajiban tersebut, dan BPN juga harus menerbitkan KTUN baru. Penerusnya (ahli waris) kemudian akan mendapatkan KTUN berupa sertipikat hak atas tanah.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut Putusan Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971 “menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang pengadilan negeri melainkan semata-mata wewenang administrasi. Pembatalan surat bukti hak milik harus dimintakan oleh pihak yang dimenangkan pengadilan kepada instansi agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya”.

Hal ini juga diatur dalam SEMA No. Perdata Umum/2/SEMA 10 2020, menyatakan “Hakim perdata tidak berwenang membatalkan sertifikat, namun hanya berwenang menyatakan sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah. Pembatalan sertifikat adalah tindakan administratif yang merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”. Pembatalan sertipikat hak milik dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan cara menggugat PTUN atau dengan meminta pembatalan kepada Menteri ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan dengan alasan terdapat kesalahan hukum dalam penerbitannya.

Dalam penelitian, upaya hukum yang dapat dilakukan ahli waris untuk mendapatkan hak atas tanah yang telah dialihkan kepada orang lain yaitu mengajukan gugatan pembatalan sertipikat hak milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

- c. Pembatalan SHM Ke BPN Berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional

Keputusan Pembatalan dapat dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sesuai pada 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, yaitu: “Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- 1) Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah.
- 2) Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh kementerian.”

Selain itu, Pasal 30 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan

Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu “Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

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

Selain itu, sebab-sebab pembatalan yang dilakukan oleh Menteri dan Kanwil BPN dapat merujuk pada Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu “Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- 1) kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- 2) kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- 3) kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- 4) kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- 5) kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 6) kesalahan subjek hak;
- 7) kesalahan objek hak;
- 8) kesalahan jenis hak;
- 9) tumpang tindih hak atas tanah;
- 10)tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- 11)kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- 12)kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- 13)kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- 14)kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- 15)terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- 16)terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- 17)terdapat putusan pengadilan yang dalam pertimbangan hukumnya terbukti terdapat fakta adanya cacat dalam penerbitan produk hukum Kementerian dan/atau adanya cacat dalam perbuatan hukum dalam peralihan hak tetapi dalam amar putusannya tidak dinyatakan secara tegas.”

Sebagaimana disebutkan dalam pasal di atas, pada huruf o diketahui bahwa pembatalan tersebut disebabkan oleh putusan pengadilan pidana yang menetapkan adanya penipuan, penggelapan, pemalsuan, dan/atau tindak pidana lainnya dan mempunyai kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, putusan perkara pidana awal dalam hal ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan landasan untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah.

Dalam penelitian ini, diketahui bahwa perkara pidana berdasarkan Putusan Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt jo Putusan Nomor 250/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt telah berkekuatan hukum tetap dengan menyatakan dan memutus F selaku Notaris/PPAT (wilayah kerja Tangerang) dan IR selaku Notaris/PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat) serta ER selaku Notaris/PPAT (wilayah kerja Jakarta Barat) telah terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan tindak pidana pencucian uang melanggar ketentuan Pasal 264 ayat (1) KUHP dan Pasal 3 ayat (1) UU Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Maka, Berdasarkan putusan pidana tersebut, ahli waris dapat meminta pembatalan pencatatan peralihan hak sesuai dengan perkaranya dengan mengajukan permohonan kepada

Kantor Pertanahan menurut cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang berbunyi: "Permohonan Pembatalan Produk Hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) surat permohonan;
- 2) fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
- 3) asli surat kuasa jika dikuasakan;
- 4) fotokopi bukti-bukti kepemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- 5) dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;
- 6) fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
- 7) fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir".

Sehingga, pemohon dapat segera meminta pembatalan kepada Kantor Pertanahan untuk meminta pembatalan peralihan hak dan mengembalikan hak atas tanah kepada ahli waris yang merupakan pemilik sebenarnya atau pemegang hak atas tanah tersebut setelah diterimanya putusan perkara pidana yang telah lengkap dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

KESIMPULAN

Upaya hukum yang dilakukan ahli waris untuk mendapatkan kembali objek waris yang telah dialihkan dan menjadi hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak atas tanah dalam perkara pidana Notaris dapat dilakukan melalui gugatan pembatalan akta autentik yang dibuat Notaris ke Pengadilan Negeri, gugatan pembatalan sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara serta mengajukan permohonan ke Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pembatalan sertipikat hak milik melalui Surat Keputusan. Untuk kedepannya, agar menghindari terjadinya permasalahan tersebut, setiap individu dapat melakukan pengurusan surat atau pun pajak secara pribadi, dengan tidak dikuasakan kepada orang lain. Dan juga untuk Notaris serta PPAT agar lebih memperhatikan secara teliti dan saksama dokumen-dokumennya agar tidak adanya keberpihakan dan merugikan para pihak. Oleh karena itu perlunya juga pembinaan serta pengawasan dari Lembaga INI maupun IPPAT kepada Notaris dan PPAT. Dalam kasus-kasus seperti ini, pemberhentian jabatan bagi Notaris maupun PPAT yang melanggar kode etik harus dilaksanakan secara tegas agar harkat dan martabat jabatan Notaris dan PPAT selalu terjaga.

REFERENSI

- Adjie, Habib. "Syarat Akta Otentik", Jurnal Renvoi, Nomor 3.39 Vol. IV, (Agustus 2006).
- Argisandy, Reihans Ghivandy. "Analisis Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Ditinjau Berdasarkan Sistem Hukum Perdata (Studi Kasus Warisan Keluarga Rajagukguk Di Kota Pematangsiantar)", Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan, Volume 5, Nomor 7 Tahun 2024.
- Chaterina, Carren. "Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN. PLK)", Jurnal Unes Law Review, Vol. 6, No. 4, Juni 2024.
- Hamenda, Brian Erick Hamenda. "Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah yang Disebabkan Oleh Penerbitan Sertifikat yang Cacat Hukum", Lex Administratum, Volume IX, Nomor 3, Tahun 2021
- Irawan, Eko. "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan", Jurnal Al-Qānūn, Volume 20, Nomor 2, Desember 2017.
- Legianty, Fanny Amelia. "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah", Notarius, Volume 12, Nomor 2, Tahun 2019.

- Pastika, Dinda Bhawika Wimala. “Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)”, *Gorontalo Law Review*, Volume 5 No. 1 – April 2022.
- Runtuwene, Natalia. “Pemberian ganti rugi terhadap penguasaan tanah tanpa hak”, *Jurnal Lex Privatum*, Volume II, Nomor 3, Agustus 2014.
- Wiyono, R. *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm. 44.