

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA JUAL BELI YANG
DILANGSUNGKAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK**

Dwi Sartika

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Graha Kirana, Kota Medan-Indonesia

Email korespondensi: dwi@graha-kirana.com

ABSTRACT

The numerous cases of land rights transfer with malicious intent indicate a legal loophole exploited by organizations or individuals for personal gain. Dishonest actions can manipulate transactions due to the unclear legal boundaries surrounding the transfer of land rights. The transfer of land rights requires valid evidence in the form of land certificates, obtainable only through the registration of land rights. Unethical practices in land transfer can have negative social and economic impacts. The normative legal research method is an approach in the legal science that examines legal norms. In the study of the Court Decision Number 249/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt, the normative juridical method is used with a doctrinal legal research or document study approach, divided into legal and case approaches. Land certificates provide legal protection and clarity by identifying the rights holder and subject. Household assistant Nirina Zubir committed land certificate fraud, violating Article 28H of the 1945 Constitution, which prohibits arbitrary seizure of personal property. The validity of agreements depends on lawful cause and good faith. Identity forgery in Decision No. 60/Pdt/2018/PT.Btn indicates the lack of precision by Notaries/PPAT, resulting in unfulfilled objective requirements. The transfer of land rights requires good faith in accordance with regulations; land certificates offer legal certainty, protection, and are crucial in the transfer process. Certificate fraud is a criminal act with dismissal sanctions, and the professional ethics of PPAT are crucial.

Keywords: Rights transfer, Land rights, Buying and selling, Malicious intent.

ABSTRAK

Banyaknya kasus pengalihan hak atas tanah dengan itikad tidak baik menunjukkan celah hukum yang dimanfaatkan oleh organisasi atau individu untuk keuntungan pribadi. Tindakan tidak jujur dapat memanipulasi transaksi karena ketidakjelasan batasan hukum terkait pengalihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah memerlukan bukti sah berupa sertifikat tanah yang hanya diperoleh melalui pendaftaran hak atas tanah, dan praktik itikad tidak baik dapat berdampak negatif secara sosial dan ekonomi. Metode penelitian hukum normatif adalah pendekatan dalam ilmu pengetahuan hukum yang mengkaji norma-norma hukum. Dalam penelitian mengenai Putusan Pengadilan Nomor 249/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt, digunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan penelitian hukum doctrinal atau studi dokumen, terbagi menjadi pendekatan undang-undang dan kasus. Sertifikat hak atas tanah memberikan perlindungan dan kejelasan hukum dengan mengidentifikasi pemegang hak dan subjek hak. Pembantu rumah tangga Nirina Zubir melakukan penipuan sertifikat tanah, melanggar Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 yang melarang pengambilan hak milik pribadi secara sewenang-wenang. Keabsahan perjanjian tergantung pada kausa yang halal dan itikad baik. Pemalsuan identitas dalam Putusan No. 60/Pdt/2018/PT.Btn menunjukkan kurangnya ketelitian Notaris/PPAT, mengakibatkan syarat objektif tidak terpenuhi. Peralihan hak atas tanah memerlukan itikad baik sesuai perundang-undangan, sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum, perlindungan, dan penting dalam proses peralihan. Penipuan sertifikat adalah tindakan pidana dengan sanksi pemecatan jabatan, dan etika profesi PPAT krusial.

Kata kunci: Pengalihan hak, Hak atas tanah, Jual beli, Itikad tidak baik.

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)

redaksigovernance@gmail.com / admin@lkispol.or.id

Indexed:



SINTA 5

PKP|INDEX



PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang paling vital bagi kelangsungan hidup manusia, selain itu juga diperlukan untuk kebutuhan lainnya, seperti sandang, pangan dan papan. Karena tanah merupakan sumber daya yang berharga, maka tanah harus digunakan semaksimal mungkin untuk memajukan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Kompleksitas transaksi tanah dan properti telah meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan properti. Namun dalam bidang ini, tidak jarang terjadi praktik-praktik yang tidak benar, terutama dalam hal peralihan hak atas tanah melalui akad jual beli, dan biasanya disertai dengan itikad tidak baik dari salah satu pihak yang bertransaksi. (Sudiro and Putra 2021)

Banyaknya kasus pengalihan hak atas tanah dengan itikad tidak baik menunjukkan adanya celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh organisasi tertentu atau untuk keuntungan pribadi. Pihak-pihak yang bertindak tidak jujur dapat memanipulasi transaksi karena ketidakjelasan batasan hukum seputar pengalihan hak atas tanah. (Darwin and Djajaputra 2022). Pihak yang memiliki keahlian hukum yang lebih besar terkadang dapat mengeksploitasi ketidaktahuan atau kurangnya pengetahuan hukum dari pihak lawan untuk mencapai tujuan yang kurang bermoral. Tekanan untuk melunasi hutang atau keadaan keuangan yang sulit lainnya dapat menyebabkan beberapa orang bertindak dengan cara yang tidak adil atau bahkan berbahaya bagi orang lain. Taktik itikad buruk dapat berkembang dalam diskusi pembebasan lahan karena adanya ketidakseimbangan kekuasaan dan akses yang tidak setara terhadap sumber daya hukum.

Peralihan hak atas tanah memerlukan bukti sah dalam bentuk sertifikat tanah, yang hanya dapat diperoleh melalui pendaftaran hak atas tanah. Untuk alasan ini, sangat penting untuk melakukan pendaftaran dalam rangka peralihan hak atas tanah. Tindakan hukum yang dikenal sebagai peralihan hak atas tanah adalah upaya untuk mengalihkan hak dari satu pihak ke pihak lain. (Patahuddin, Muaja, and Turangan 2023). Salah satu cara untuk mengurangi konflik dan masalah pertanahan adalah pengalihan hak atas tanah, yang didefinisikan sebagai suatu kejadian atau tindakan hukum yang mengakibatkan pemindahan hak dari satu subjek hukum ke subjek hukum lainnya (Ramisan, Rumokoy, and Lambonan 2023).

Ketika hak atas tanah dialihkan melalui perjanjian jual beli yang dibuat dengan itikad tidak baik, sejumlah kesulitan yang rumit dapat muncul. Perjanjian jual beli dapat dimanipulasi oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dengan menambahkan atau menghapus bagian-bagian tanpa sepengetahuan atau persetujuan pihak lain. Informasi yang terkandung dalam akta jual beli bisa saja disajikan secara menyesatkan, misalnya dengan menyembunyikan masalah atau kekurangan yang seharusnya diumumkan kepada publik (Ningtyas 2023).

Dalam hal pengalihan hak atas tanah, ada kemungkinan bahwa batasan-batasan hukum akan dilanggar, terutama jika transaksi dilakukan dengan itikad buruk. Untuk mencapai tujuan tertentu dalam pengalihan hak milik, pihak-pihak yang tidak jujur dapat melakukan penipuan atau kecurangan, sehingga merugikan pihak lain (Muslim and Arsin 2023). Pihak yang memiliki keahlian hukum yang lebih baik dapat mengeksploitasi kebingungan atau ketidaktahuan pihak lain untuk mendapatkan keuntungan yang tidak adil. Pihak yang kurang kuat dapat menerima penawaran yang kurang menguntungkan sebagai akibat dari kekuatan tawar-menawar yang tidak setara di antara para pihak.

Praktik itikad tidak baik dalam peralihan hak tanah dapat memiliki dampak negatif secara sosial dan ekonomi, (N. R. Putra et al. 2023) seperti merugikan komunitas atau merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum. Peralihan hak tanah dengan itikad tidak baik seringkali berpotensi memicu pertikaian hukum yang kompleks, memakan waktu, dan mahal. (Rezeki and Nasution 2023)

Kasus peralihan kepemilikan hak atas tanah (Putusan Nomor 249/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt) melibatkan Riri Khasmita, asisten rumah tangga Nirina Zubir. Riri menawarkan kepada Ibunda Nirina untuk mengurus 6 sertifikat hak atas tanah yang hilang. Setelah Ibunda Nirina meninggal, keluarga mengetahui bahwa Riri telah mengambil sertifikat tersebut dan melakukan balik nama dengan kerjasama tiga Notaris/PPAT. Riri dan suaminya kemudian menjual sertifikat tersebut tanpa

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com / admin@lkispol.or.id

Indexed:



SINTA 5

PKP|INDEX



sepengetahuan pemegang hak asli, Ibunda Nirina. Dugaan bahwa uang hasil mengagunkan sertifikat tersebut digunakan oleh Riri untuk modal usaha frozen food. Penanganan permasalahan ini memerlukan pendekatan hukum yang teliti, penguatan regulasi, dan upaya untuk meningkatkan kesadaran hukum di kalangan masyarakat. Melibatkan pihak-pihak terkait dan memperkuat sistem pengawasan dapat membantu mencegah dan menangani permasalahan tersebut.

METODE

Metode penelitian hukum normatif merupakan suatu pendekatan dalam ilmu pengetahuan hukum yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma hukum yang ada. Berbeda dengan metode penelitian empiris yang berfokus pada pengumpulan data dari pengalaman nyata, penelitian normatif lebih menekankan pada analisis dokumen-dokumen hukum, termasuk literatur hukum, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan sumber-sumber hukum lainnya.

Dalam konteks penelitian hukum normatif mengenai Putusan Pengadilan Nomor 249/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt, penelitian ini mengadopsi metode yuridis normatif dengan pendekatan penelitian hukum doctrinal atau studi dokumen. Pendekatan masalahnya terbagi menjadi dua, yaitu pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang dibahas. Hal ini memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi konsistensi, kesesuaian, dan relevansi antara peraturan-peraturan hukum yang ada. Sumber bahan hukum primer yang digunakan melibatkan Undang-Undang Agraria, peraturan terkait, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Di samping itu, pendekatan kasus juga digunakan. Penelitian deduktif ini mengeksplorasi Putusan Pengadilan Nomor 249/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt melalui analisis kasus-kasus sebelumnya yang telah menjadi putusan pengadilan. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami cara pengadilan sebelumnya menangani kasus serupa dan bagaimana putusan tersebut dapat diaplikasikan dalam konteks yang sedang diselidiki. Sumber bahan hukum sekunder yang dimanfaatkan dalam penelitian ini melibatkan buku teks, jurnal ilmiah, dan pandangan ahli di bidang hukum. Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia, turut memberikan penjelasan dan petunjuk terhadap materi hukum yang dihadapi.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka yang mencakup penelusuran literatur hukum dan analisis bahan hukum dilakukan dengan sistematisasi, klasifikasi, dan analisis kritis. Pendekatan ini bertujuan untuk meraih pemahaman yang komprehensif mengenai dasar pertimbangan hakim dalam putusannya serta implikasi normatif yang mungkin timbul. Dengan demikian, metode penelitian hukum normatif yang digunakan dalam penelitian ini memberikan landasan untuk memahami konteks hukum yang melibatkan Putusan Pengadilan Nomor 249/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Brt melalui kajian terhadap norma-norma hukum, pendekatan undang-undang, dan analisis kasus-kasus sebelumnya.

PEMBAHASAN

Menurut hukum yang berlaku, peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak milik dari pemegang hak sebelumnya kepada pemegang hak yang baru. Peran sosial dan hak milik yang diwariskan termasuk di dalamnya. Peristiwa hukum seperti pewarisan dan kegiatan hukum seperti jual beli, pertukaran, hibah, penggabungan ke dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama adalah contoh bagaimana hak dapat dialihkan (Suryaningsih and Zainuri 2023). Perjanjian antara pihak-pihak yang terlibat dalam proses tersebut, seperti yang melibatkan penjualan, warisan, atau pertukaran hak atas tanah, mungkin diperlukan untuk mengalihkan hak atas tanah. (Rizkianti, Deborah, and Hutabarat 2023) Namun, selain melalui perjanjian, ada cara lain untuk mengalihkan hak, seperti melalui perintah pengadilan atau kejadian tertentu seperti pemilik melepaskan haknya. (Effendy and Susilowati 2023)

Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat 1, menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah, kecuali melalui lelang, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberi wewenang oleh undang-undang. Dengan

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)

redaksigovernance@gmail.com / admin@lkispol.or.id

Indexed:



SINTA 5

PKP|INDEX



demikian, keberadaan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan unsur yang tidak terpisahkan dalam proses peralihan hak tersebut. Sertifikat hak atas tanah, yang mengidentifikasi pemegang hak dan subjek hak, menawarkan perlindungan dan kejelasan hukum. (Anggrainy and Isharyanto 2022) Pembelaan terhadap litigasi atau klaim pihak ketiga yang bertentangan dengan hak-hak atas tanah yang diakui juga ditawarkan. (Walujo and Soekorini 2023) Sertifikat memiliki nilai penting dalam proses pembuktian, meskipun sertifikat bukanlah bukti yang pasti. Untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli, Peraturan Pemerintah No. 24/1997 menyatakan bahwa transaksi semacam itu hanya dapat dilakukan atas tanah yang dimiliki oleh pembeli dan penjual telah memberikan bukti hak yang dapat diterima.

Pembantu rumah tangga Nirina Zubir melakukan penipuan sertifikat tanah, dan tidak ada pembenaran hukum untuk itu. Pasal 28H Undang-Undang Dasar 1945 dikutip untuk menekankan bahwa hak milik pribadi tidak dapat diambil secara sewenang-wenang. Untuk memastikan kejelasan hukum, UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19, mengamanatkan pembentukan organisasi yang berwenang untuk mendaftarkan tanah.

Sertifikat hak atas tanah adalah catatan penting sebagai dokumentasi hukum dan akta kepemilikan properti, dan pendaftaran tanah resmi memberikan bukti kepemilikan. (Amelia, Agung Sagung Laksmi Dewi, and Putu Suryani 2023) Karena pemalsuan dokumen merupakan tindak kejahatan, maka pemegang sertifikat hak atas tanah memerlukan perlindungan hukum. Pembuat atau pemalsu dokumen yang berniat menggunakan hasil karyanya sebagai bukti palsu dikenal sebagai pemalsu. Pemalsuan surat diancam hukuman enam tahun penjara, terlepas dari kebenaran isinya. Pemalsuan surat atau tanda tangan dilarang oleh pasal ini, menurut ayat 2.

Menerapkan itikad baik pada perjanjian sangat penting untuk mencegah sejumlah masalah di kemudian hari, termasuk kegagalan untuk mengakui jual beli, kegagalan untuk menyerahkan barang, pembayaran yang belum selesai, dan masalah lainnya. (Pontoh, Junus, and Abdussamad 2023) Dalam sebuah perjanjian, melindungi para pihak yang beritikad baik sangat penting dan sering kali membutuhkan campur tangan pengadilan. Publik tidak jelas tentang bagaimana menilai apakah seseorang bertindak dengan itikad baik atau itikad buruk. Oleh karena itu, diperlukan investigasi yang lebih menyeluruh untuk memastikan tujuan seseorang. Hal ini sangat penting dalam rangka menciptakan kepastian hukum di Indonesia.

Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab yang dilarang dalam suatu perjanjian adalah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Berikut ini adalah penjelasan mengenai komponen-komponen dalam pasal tersebut:

- a. Karena bertentangan dengan hukum, sebab yang dilarang:
 - 1) Perjanjian untuk menyelundupkan produk adalah contoh nyata dari perjanjian dengan kausa yang melibatkan tindakan yang melanggar hukum.
 - 2) Kausa yang dilarang juga dapat berkaitan dengan pembatasan pemindahan barang tertentu, seperti dalam hal pemindahtanganan tanah yang dilarang oleh hukum.
 - b. Kausa Terlarang karena Bertentangan dengan Kesusilaan:
 - 1) Kesusilaan adalah konsep abstrak yang bervariasi menurut tempat dan waktu, sehingga sulit untuk menentukan sebab akibat yang bertentangan dengannya (*goede zeden*).
 - 2) *Goede zeden* didefinisikan oleh J. Satrio sebagai "sopan santun", yang mencakup standar-standar di antara profesi-profesi tertentu seperti pengacara, jaksa, hakim dan notaris.
 - c. Kausa Bertentangan dengan Ketertiban Umum:
 - 1) Ketertiban umum adalah masalah yang lebih luas daripada kesusilaan karena mencakup keamanan negara dan kepentingan umum.
 - 2) Penyebab terhadap ketertiban umum, yang mencakup keamanan negara dan gangguan sosial, juga terkait dengan penyebab terhadap hukum dan kesusilaan.
- Keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh komponen kausa yang halal dan itikad baik,

khususnya dalam perjanjian jual beli tanah. Pasal 1338 KUHPdata, Ayat 3, menegaskan bahwa ketika para pihak melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, mereka juga harus mematuhi norma-norma sosial tentang kepatutan dan kepatutan. Dengan demikian, keabsahan suatu perjanjian jual beli properti ditentukan oleh perbuatan yang halal dan itikad baik. Hal ini ditentukan bahwa perjanjian tersebut diperbolehkan secara hukum berdasarkan pemenuhan asas halal dan itikad baik.

Pada konteks peralihan hak atas tanah, sebab yang halal menjadi syarat objektif atau niat yang harus dipenuhi. (Hamdani and Mahfud 2023) Akibatnya, perjanjian dinyatakan batal-yaitu, dianggap tidak pernah ada-ketika syarat objektif tidak terpenuhi. Akibatnya, para pihak tidak dapat menuntut satu sama lain di pengadilan, dan untuk menjaga kepastian hukum, hakim harus menyatakan perjanjian tersebut batal. Tindakan pemalsuan identitas dan tanda tangan salah satu pihak sebagai penjual dalam Putusan No. 60/Pdt/2018/PT.Btn menunjukkan ketidakcermatan dan ketidaktelitian Notaris/PPAT dalam mengidentifikasi para pihak yang terlibat, yang mengakibatkan syarat objektif tidak terpenuhi. PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya, dan dapat dimintakan pertanggungjawaban apabila terdapat cacat hukum yang menyebabkan akta tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal.(R. Y. Putra, Yuslim, and Khairani 2023)

Dalam kasus Nirina Zubir, dimana sertifikat tanah milik Alm. Ibunda Nirina direkayasa oleh asisten rumah tangganya, tindakan ini melanggar hukum. PPAT membuat Akta Jual Beli atas nama asisten rumah tangga untuk 5 Sertifikat Hak Milik tanah dan 1 AJB atas nama suaminya tanpa sepengetahuan pemiliknya. Perjanjian pengikatan jual beli yang tidak memenuhi syarat sahny suatu perjanjian, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPdata Ayat (4), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Kode Etik Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa PPAT yang membuat akta dapat dikenakan pertanggungjawaban administratif dan pertanggungjawaban hukum. Menurut Kode Etik PPAT, pertanggungjawaban administratif terdiri dari teguran, peringatan, dan pemberhentian sementara (Pasal 7 ayat 1).(Haryanti, Simanjuntak, and Widayati 2023)

Jika terbukti bahwa PPAT melanggar salah satu peraturan yang mengaturnya, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Namun demikian, PPAT dapat dikenakan sanksi perdata dan pidana sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana apabila pelanggaran tersebut termasuk dalam kategori pelanggaran perdata dan pidana. Jika PPAT melanggar hukum, konsekuensi administratifnya adalah pemberhentian dari jabatannya. Peringatan tertulis atau bahkan kehilangan jabatannya sebagai Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) adalah contoh dari konsekuensi tersebut. Sanksi-sanksi tersebut meliputi teguran, peringatan, pemberhentian sementara, pemberhentian, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT yang diatur dalam Kode Etik PPAT. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 62, PPAT bertanggung jawab secara administratif dan dapat dikenakan tindakan disipliner, yang dapat berupa pemecatan dari keanggotaannya.

Tanggung jawab perdata PPAT terkait dengan kesalahan dalam pembuatan akta jual beli. PPAT bisa dimintai pertanggungjawaban ganti rugi oleh pihak yang dirugikan jika terdapat penyimpangan dalam akta otentik,(Laila 2023) baik berupa kesalahan, kelalaian, atau kesengajaan yang merugikan pihak. PPAT juga bisa dimintai ganti rugi sesuai Pasal 1365 KUHPdata jika terbukti menyebabkan kerugian pada pihak lain, seperti dalam kasus penggunaan identitas yang tidak sesuai yang menimbulkan permasalahan dalam transaksi jual beli tanah. Tanggung jawab risiko atau mutlak berlaku jika terjadi pelanggaran yang tidak sengaja, dan PPAT bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerugian yang diakibatkan oleh transaksi jual beli yang dilakukan. Pasal 19 UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas tanah, harus ada otoritas pendaftaran tanah. Kepemilikan tanah dilindungi secara hukum melalui pendaftaran tanah, yang menghasilkan sertifikat hak atas tanah sebagai dokumentasi yang asli dan sah. Keberadaan sertifikat hak atas tanah sangat penting karena mengandung bukti yang sangat persuasif

Peraturan Pemerintah No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memiliki sanksi pemutusan hubungan kerja.

Karena pemalsuan dokumen merupakan tindak pidana, maka pemegang sertifikat hak atas tanah memerlukan perlindungan hukum. Menurut Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP, menulis atau memalsukan surat dengan maksud untuk menipu yang dapat menimbulkan kerugian pada suatu hak, perjanjian, atau yang diperuntukkan sebagai bukti otentik diancam dengan pidana maksimal enam tahun penjara. Ditegaskan dalam ayat (2) bahwa sanksi yang sama juga berlaku ketika seseorang dengan sengaja menggunakan dokumen palsu atau yang dipalsukan dengan tujuan untuk menimbulkan kerugian. Dalam pasal ini, pemalsuan tanda tangan termasuk dalam kategori pemalsuan surat.

Pemalsuan akta otentik oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah berakibat pada sanksi pemecatan jabatan sesuai Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Pelanggaran etika notaris dapat mengakibatkan pemecatan dan sanksi perdata berupa ganti rugi sesuai Pasal 1365 KUHPperdata. Pemalsuan surat menurut Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP diancam pidana. Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab atas sertifikat ganda dan pembatalan yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara. Peralihan hak atas tanah dengan itikad tidak baik, seperti pemalsuan kepemilikan, melanggar pasal 1320 KUHPperdata ayat (4) dan pasal 264 ayat 2 KUHP, sehingga perjanjian atau akta peralihan tersebut batal demi hukum.

Peralihan hak atas tanah dengan itikad tidak baik, seperti pemalsuan kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, melanggar pasal 1320 KUHPperdata ayat (4) dan pasal 264 ayat 2 KUHP. Akibatnya, perjanjian atau akta sebagai dasar perbuatan hukum peralihan akan batal demi hukum. Majelis Hakim dalam perkara Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt menyatakan terdakwa bersalah melanggar pasal 264 ayat (2) KUHP. Terdakwa, termasuk Notaris/PPAT Riri Khasmita, Edrianto, dan Farida, terbukti menggunakan surat palsu (akta autentik) dengan tanda tangan palsu pada dokumen tersebut, yang menyebabkan kerugian dan digunakan untuk tujuan ilegal, seperti diagunkan atau dijual.

Penting untuk diingat bahwa peralihan hak atas tanah merupakan proses hukum yang harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. (Suardana 2023) Dalam konteks ini, sertifikat hak atas tanah menjadi bukti sah dan otentik yang memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah sangat penting, mengingat risiko pemalsuan dokumen yang dapat merugikan pihak lain.

Sertifikat hak atas tanah bukan hanya sebuah alat bukti, tetapi juga merupakan dokumen krusial yang memberikan keamanan dan kepastian hukum. (Aldhi Arrahman et al. 2023) Meskipun sertifikat tidak bersifat absolut, keberadaannya memberikan landasan yang kuat dalam pembuktian. Dalam transaksi jual beli tanah, sertifikat menjadi syarat penting, dan peraturan pendaftaran tanah mengamankan pembuktian peralihan hak atas tanah dengan akta yang sah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Angraini and Silviana 2023).

Namun, peralihan hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif semata. Proses ini juga melibatkan pertimbangan etika dan kepatutan dalam menjalankan perjanjian. Itikad baik menjadi kriteria utama, dan pihak yang beritikad baik dapat meminta perlindungan hukum jika terjadi masalah dalam pelaksanaan perjanjian (Muhamad et al. 2023). Dalam beberapa kasus, terutama yang melibatkan pemalsuan dokumen, hukum memberikan sanksi yang tegas. Pemalsuan surat atau tanda tangan merupakan tindakan pidana, dan pelakunya dapat dikenai hukuman penjara hingga enam tahun, sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP. Oleh karena itu, tindakan pemalsuan akta otentik oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat berakibat pada pemecatan jabatan sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), serta sanksi perdata dan pidana.

Melalui kasus tertentu, seperti yang dijelaskan dalam perkara Nomor 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt, tindakan pemalsuan surat oleh terdakwa, termasuk PPAT, memiliki konsekuensi serius. Penerapan sanksi sesuai dengan pasal yang berlaku menjadi penting untuk menjaga integritas hukum dan etika profesi PPAT. Dengan demikian, peralihan hak atas tanah bukan hanya sebuah transaksi formal, melainkan sebuah proses yang memerlukan itikad baik, kepatutan, dan kepatuhan terhadap hukum.

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com / admin@lkispol.or.id

Indexed:



SINTA 5

PKP|INDEX



Keberadaan sertifikat hak atas tanah dan prosedur peralihan yang sah menjadi fondasi penting dalam menciptakan kepastian hukum di sektor pertanahan, sambil tetap memperhatikan aspek etika dan integritas dalam setiap langkahnya

KESIMPULAN

Dalam kasus konkret yang diilustrasikan, terdapat pelanggaran serius terhadap proses peralihan hak atas tanah. Pengurus rumah tangga Nirina Zubir melakukan pemalsuan sertifikat tanah milik almarhum ibundanya. PPAT, termasuk Notaris Riri Khasmita, terlibat dalam tindakan ini, yang melanggar prinsip itikad baik dan integritas profesi. Kasus ini menegaskan pentingnya penegakan hukum terhadap pemalsuan dokumen, serta perlunya kepatuhan terhadap etika dan kepatutan dalam peralihan hak atas tanah untuk menjaga kepastian hukum dan kepercayaan publik.

Peralihan hak atas tanah melibatkan transfer hak milik dengan itikad baik sesuai perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum, perlindungan terhadap pemegangnya, dan penting dalam proses peralihan. Penipuan sertifikat merupakan tindakan pidana, sanksi melibatkan pemecatan jabatan, dan etika profesi PPAT krusial. Kesadaran akan itikad baik, kepatutan, dan kepatuhan hukum penting dalam menjaga integritas dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

REFERENSI

- Aldhi Arrahman, Bagus Kurniawan, Ayu Faradilla, Muhammad Syahrul Rafli, and Liga Alakbar. 2023. "Penyelesaian Sengketa Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan." *Consensus : Jurnal Ilmu Hukum* 1 (4): 161–68.
- Amelia, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. 2023. "Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Pewarisan." *Jurnal Analogi Hukum* 5 (1): 81–85.
- Anggrainy, Yeny Ike, and Johan Erwin Isharyanto. 2022. "Implementasi Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan Sebagai Upaya Untuk Pengendalian Laju Alih Fungsi Lahan Pertanian Di Kota Semarang." *Notary Law Research* 3 (1): 28. <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i1.3397>.
- Angraini, Yuni, and Ana Silviana. 2023. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Harta Bersama (Studi Kasus Jual Beli Tanpa Izin Suami, Isteri Dan Anak)." *LEGAL STANDING JURNAL ILMU HUKUM* 7 (2): 347–57. <https://news.detik.com/berita/d-3567290/polling-58-masyarakat-puas-kinerja-kpk>.
- Darwin, Nabilah Khairunnisa, and Gunawan Djajaputra. 2022. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan Ditinjau Dari UU No 5 Tahun 1960." *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* 5 (1): 316–27.
- Effendy, Noerizma Kurniawan, and Indri Fogar Susilowati. 2023. "Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makasar No. 207/PDT/2017/PT.MKS Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Disertai Akta Hibah." *Novum: Jurnal Hukum*, no. 207: 27–42.
- Hamdani, Dinda Dwi, and Muh Afif Mahfud. 2023. "Penyelesaian Sengketa Akibat Wanprestasi Pada Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor : Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal." *Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal* 5: 3059–68. <https://doi.org/10.47476/reslaj.v5i6.3365>.
- Haryanti, Tri Wahyoe, Susy Yanti Simanjuntak, and Nunuk Widayati. 2023. "Peran Ppat Terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris Pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli." *Jurnal Education and Development* 11 (3): 1–5. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799>.
- Laila, Fathul. 2023. "Model Perwujudan Good Faith (Asas Itikad Baik) Dalam Pemberantasan Mafia Tanah Terhadap Peralihan Dan Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia." *Warkat* 3 (2): 155–74.

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com/admin@lkispol.or.id

Indexed:



- Muhamad, Enry, Rizky Polontalo, Nur Mohamad, Kasim Mutia, and Ch Thalib. 2023. "Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa Di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)." *Jurnal Kewarganegaraan* 7 (1): 751–62.
- Muslim, Stella Defany, and Fransiscus Xavierius Arsin. 2023. "Penerapan Asas Terang Dan Tunai Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Hendak Dibatalkan Sepihak." *Jurnal Supremasi* 13 (3): 60–69. <https://doi.org/10.35457/supremasi.v13i2.2193>.
- Ningtyas, D C A. 2023. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Upa." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776 ... 3 (1): 28–34*. <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/698%0Ahttps://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/download/698/506>.
- Patahuddin, Miftahul Khair, Harly Stanly Muaja, and Doortje Durin Turangan. 2023. "Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria." *Correspondencias & Análisis* 13 (15018): 1–23.
- Pontoh, Vara Dila, Nirwan Junus, and Zamroni Abdussamad. 2023. "Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Bentuk Jual Beli Di Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow Timur." *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora Dan Seni (JISHS)* 1 (3): 484–89.
- Putra, Nouval Rivaldi, Aal Fachrurozi, Nyulistiowati Suryanti, and Deviana Yuanitasari. 2023. "Penerapan Asas Itikad Baik Pada Pengalihan Hak Atas Tanah Terhadap Harta Debitor Pailit." *Jurnal Hukum Ius Publicum* 4 (2): 89–103. <https://doi.org/10.55551/jip.v4i2.65>.
- Putra, Rezi Yosrialde, Yuslim, and Khairani. 2023. "Penerapan Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman." *SIBATIK JOURNAL* 2 (7): 1965–80.
- Ramisan, Jonathan Marhien., Donald A. Rumokoy, and Marthin Luther. Lambonan. 2023. "Peralihan Hak Atas Tanah Negara Berdasarkan Prinsip Reforma Agraria Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Lex Privatum* 12 (3): 1–10. <https://doi.org/10.2207/jjws.88.366>.
- Rezeki, Dara Sri, and Adawiyah Nasution. 2023. "Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Tukar Menukar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pada Kantor Pertanahan Kota Medan." *Mediation : Journal Of Law* 2 (24): 20–30.
- Rizkianti, Wardani, Sylvana Deborah, and Murni Hutabarat. 2023. "Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah." *JCES (Journal of Character Education Society)* 6 (4): 1–10. <https://journal.ummat.ac.id/index.php/JCES/article/view/16234%0Ahttps://journal.ummat.ac.id/index.php/JCES/article/download/16234/pdf>.
- Suardana, I Wayan. 2023. "Kajian Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku Di Indonesia." *Media Bina Ilmiah* 17 (9): 88–100.
- Sudiro, Amoury Adi, and Ananda Prawira Putra. 2021. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Pendaftaran Tanah Dan Hak Kepemilikan Atas Tanah Yang Telah Didaftarkan." *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 5 (1): 22. <https://doi.org/10.36722/jmih.v5i1.768>.
- Suryaningsih, Suryaningsih, and Zainuri Zainuri. 2023. "Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan." *Jurnal Jendela Hukum* 10 (1): 46–54. <https://doi.org/10.24929/jjh.v10i1.2845>.
- Walujo, Christianto Rici, and Noenik Soekorini. 2023. "Tanggung Jawab Pidana Terhadap Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dengan Cara Melawan Hukum." *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan* 2 (4): 72–82.

Penerbit:

LKISPOL (Lembaga Kajian Ilmu Sosial dan Politik)
redaksigovernance@gmail.com / admin@lkispol.or.id

Indexed:



SINTA 5

PKP|INDEX

