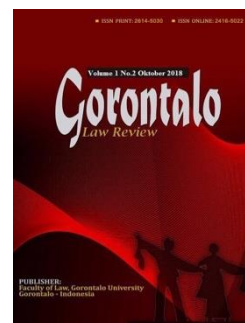


# Gorontalo Law Review

Volume 5 - NO. 1 – April 2022  
E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBALIK NAMA TANPA PERSETUJUAN PEMEGANG HAK (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)

**Dinda Bhawika Wimala Pastika**

Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga  
bhawika2408@gmail.com

**Dina Aprilia**

Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga  
dina11aprilia@gmail.com

**Soraya Yuslani Eoh**

Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga  
sorayaeoh117@gmail.com

**Bryant Zoe Faith**

Magister Ilmu Hukum Universitas Airlangga  
bryantfaith@gmail.com

### Abstrak

*Akta Notaris/PPAT yang merupakan akta otentik sebagai dokumen yang dibuat dalam proses hukum mempunyai peranan khusus dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat. Pada tahun 2021, terjadi kasus mafia tanah dengan melibatkan profesi Notaris/PPAT. Hal tersebut dimulai dari Asisten Rumah Tangga (ART) keluarga Nirina Zubir yang menawarkan kepada Ibunda Nirina Zubir untuk mengurus 6 (enam) sertipikat hak atas tanah yang hilang ke Notaris/PPAT kenalannya. Selang waktu berlalu, Ibunda Nirina Zubir meninggal dunia dan keluarga yang ditinggalkan mulai bertanya-tanya terkait sertipikat hak milik yang belum selesai diurus. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis-normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian hukum normatif ini meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan bahan hukum tersier. Dalam hal membalikkan nama sertipikat ini yang dapat dikatakan peralihan hak. Dalam kasus ini dapat diindikasikan bahwa terdapat cacat hukum yang berupa proses peralihan hak atas tanah tersebut tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang bersangkutan secara*

langsung. Dalam menjalankan tugas Notaris/PPAT yang pada pembahasan ini mengenai penebitan kuasa menjual hak atas tanah diharapkan digunakan sebagaimana mestinya dengan menaati peraturan yang berlaku bagi Notaris/PPAT itu sendiri. Kelalaian seorang notaris dapat berakibat merugikan banyak pihak. Selanjutnya merupakan hal penting mengenai informasi yang nyata dari Notaris dan Pemerintah tentang akta jual beli kepada masyarakat umum.

**Kata Kunci : Notaris; Hak Menjual; Akta Jual Beli; Hak Atas Tanah**

### **Abstract**

*The Notary Deed/PPAT, which is an authentic deed created during a legal process, plays a significant function in all legal relationships in society. In 2021, a land mafia case involving the Notary/PPAT profession was brought to light. This all began with the Household Assistant (ART) for Nirina Zubir's family offering to look after six (six) certificates of lost land rights for a Notary/PPAT acquaintance. As time passed, Nirina Zubir's mother died, and the mourning family began to raise concerns about the incomplete certificate of ownership. This study uses a juridical-normative type of research with a statutory approach and a case approach. This normative legal research examines library materials or secondary data and tertiary legal materials. Reversing the certificate's name can be considered a transfer of rights. In this case, it is possible to infer a legal fault in the procedure of transferring land rights without the parties' direct assent. In carrying out the obligations of a Notary/PPAT, which in this case pertain to the issue of the authority to sell land rights, it is required that the power is used appropriately by adhering to the Notary's own regulations. A notary's negligence can cause harm to a variety of parties. Therefore, it is critical to have accurate information from the Notary and the Government regarding the deeds of sale and purchase.*

**Keywords: Notary; Right to Sell; Deed of Sale and Purchase; Land Rights**

## **1. PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara agraris dimana kepemilikan rumah memiliki peran yang krusial yaitu sebagai kesejahteraan warga negaranya. Harga tanah yang naik setiap tahunnya merupakan disebabkan karena meningkatnya permintaan properti, terletak di kawasan padat penduduk, adanya keberadaan benda-benda tertentu di atas tanah dan penguasaan tanah oleh beberapa pihak. Pihak tertentu yang melakukan penguasaan tanah yaitu para pengembang, investor dan pemilik modal karena tanah dan rumah merupakan investasi yang menjanjikan.

Sandang, pangan dan papan merupakan kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia. Tidak jarang bahwa satu orang menjadi pemegang hak dari beberapa sertifikat hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah dapat berupa sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan ataupun sertifikat hak milik atas rumah susun. Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah beserta bangunan yang terletak di atasnya. Hal ini diatur di Pasal 4 Ayat (1) jo. Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertipikat hak atas tanah diberikan kepada pemegang hak untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Sertipikat hak atas tanah didapatkan setelah melalui beberapa tahapan pembuatan akta Notaris/PPAT sehingga dapat diperoleh suatu akta. Akta Notaris/PPAT dibuat tidak hanya sekedar untuk mengingat kembali peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, tetapi lebih ditujukan kepada

kepentingan kekuatan pembuktiannya, sehingga diharapkan akan memberikan kepastian hukum dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing di kemudian hari. Setelah mendapatkan sertifikat hak atas tanah, barulah pemegang hak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Akta Notaris/PPAT yang merupakan akta otentik sebagai dokumen yang dibuat dalam proses hukum mempunyai peranan khusus dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat. Notaris/PPAT sebagai suatu profesi dituntut dalam pemenuhan nilai moral dan pengembangannya, sebagaimana dikemukakan oleh Frans Magnis Suseno bahwa ada dua jenis yang harus dibedakan dalam profesi yaitu profesi pada umumnya dan profesi luhur. Kewenangan Notaris/PPAT sebagai profesional hukum bukan hanya sekedar membuat akta otentik, namun juga berwenang dalam melakukan pengurusan dalam hal kegiatan pendaftaran tanah seperti tercantum dalam Pasal 2 Ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia (selanjutnya disebut sebagai “PP PPAT”). Selain itu, Notaris/PPAT harus memperhatikan kode etik notaris dalam membuat sertifikat hak atas tanah.

Pada tahun 2021, terjadi kasus mafia tanah dengan melibatkan profesi Notaris/PPAT. Hal tersebut dimulai dari Asisten Rumah Tangga (ART) keluarga Nirina Zubir yang menawarkan kepada Ibunda Nirina Zubir untuk mengurus 6 (enam) sertifikat hak atas tanah yang hilang ke Notaris/PPAT kenalannya. Selang waktu berlalu, Ibunda Nirina Zubir meninggal dunia dan keluarga yang ditinggalkan mulai bertanya-tanya terkait sertifikat hak milik yang belum selesai diurus.

Setelah di interogasi oleh pihak yang berwajib, diketahui bahwa ART tersebut yang telah mengambil sertifikat hak atas tanah. Namun ia menginformasikan kepada Ibunda Nirina Zubir selaku pemegang hak bahwa sertifikat tersebut telah hilang. ART telah melakukan *profiling* kepada keluarga Nirina Zubir terkait kebiasaan masing-masing dan mengetahui tempat penyimpanan asset tersebut. Sehingga perbuatannya tersebut tidak diketahui selama beberapa tahun.

ART bekerjasama dengan pihak Notaris/PPAT untuk melakukan balik nama ke enam sertifikat hak atas tanah tersebut ke atas nama ART dan pasangan kawinnya. Terdapat 3 (tiga) orang Notaris/PPAT yang terlibat dalam proses balik nama ini, ketiganya berinisial ER, F dan IR. Setelah nama pemegang hak di sertifikat tersebut beralih menjadi nama ART dan pasangan kawinnya, mereka berdua mengalihkan sertifikat hak atas tanah tersebut kepada pihak lain melalui jual beli.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) wilayah DKI Jakarta menyebutkan bahwa tiga sertifikat tanah milik keluarga Nirina Zubir telah dijual oleh tersangka berinisial RK, ART Nirina Zubir. Tentunya pihak Notaris/PPAT juga berkontribusi dalam proses jual beli tersebut. Jual beli dilakukan tanpa sepengetahuan pemegang hak yaitu Alm. Ibunda Nirina Zubir, terdapat pemalsuan tanda tangan, dan terdapat kesalahan pengetikan pada identitas pribadi seperti Nomor Induk Kependudukan (NIK). ART dan Notaris/PPAT tersebut juga menggunakan akta kuasa menjual palsu untuk mempermudah proses balik nama.

Terhadap sertifikat hak atas tanah yang masih dipegang oleh ART tersebut diagunkan oleh Nirina Zubir ke bank. Diduga uang hasil mengagunkan sertifikat tersebut dimanfaatkan oleh ART untuk meminjam modal usaha *frozen food*. Namun aliran dana hasil mengagunkan ke pihak bank tersebut masih diselidiki lebih lanjut oleh pihak yang berwenang.

Penulisan artikel ini bertujuan untuk mengetahui tanggung jawab atau keabsahan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta menjual hak atas tanah yang dialami oleh Nirina Zubir yang belum sebulan ini mengumumkan bahwa ia dan keluarganya menjadi korban mafia tanah yang membalikan nama kepemilikan

properti milik keluarganya. Dalam hal membalikkan nama sertipikat ini yang dapat dikatakan peralihan hak. Dalam kasus ini dapat diindikasikan bahwa terdapat cacat hukum yang berupa proses peralihan hak atas tanah tersebut tanpa persetujuan dari pihak-pihak yang bersangkutan secara langsung.

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis-normatif yang mengkaji penerapan norma-norma hukum positif, guna mengetahui tentang tanggung jawab atau keabsahan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta menjual hak atas tanah, kemudian juga melakukan pemecahan masalah untuk memberikan preskripsi, atau deskripsi atas rumusan masalah yang diajukan. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Penelitian hukum normatif ini meneliti bahan pustaka atau data sekunder dan bahan hukum tersier.

## **3. PEMBAHASAN**

### **a. Peralihan Hak atas Tanah dengan Akta Otentik**

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang dalam membuat akta otentik serta memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UU 2/2014). Pada umumnya, Notaris merupakan pejabat umum yang wewenangnya membuat Akta otentik, menjamin kepastian pembuat Akta, menyimpan Akta, serta memberikan *grosse*, Salinan dan kutipan Akta yang semunya sepanjang dalam pembuatan Akta tersebut suatu peraturan umum tidak sedang ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Salah satu bukti dalam acara perdata adalah bukti tertulis yang disebut akta, yang dalam hal ini akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT. Notaris dapat membuat akta-akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Peralihan hak atas tanah juga dapat dibuat oleh Notaris/PPAT dalam bentuk akta otentik. Namun, dari berbagai macam proses peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan permasalahan baik secara legal maupun ilegal dalam penerapannya. Dalam hal ini penulis memberikan contoh surat kuasa menjual hak atas tanah. Dalam proses ini peralihan salah satu pihak membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihak lainnya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjualan hak atas tanah tersebut.

Dalam proses peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak tidak dapat dilakukan karena akan mendapat penolakan dari Kantor Pertanahan, karena surat kuasa mutlak merupakan kuasa yang sifatnya tidak dapat dibatalkan atau bertentangan dengan peraturan yang berlaku, sedangkan pada dasarnya surat kuasa itu harus bisa diputus. Jadi pada hakekatnya kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa. Juga termasuk dalam pengertian kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah.

Ketentuan mengenai peralihan hak tanah atau rumah susun salah satunya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat dalam Pasal 37 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun harus melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Dalam hal pengalihan hak atas tanah ini dialami oleh artis Nirina Zubir yang dilakukan oleh ART, yang pada awalnya KTP ART tersebut dipinjam untuk dibawa Notaris/PPAT. Selanjutnya karena Nirina Zubir dan kakaknya sering mendapatkan surat kaleng mengenai sertipikat tanah, akhirnya mereka mengecek status tanah ke BPN. Lalu mereka mendapatkan jawaban dari BPN bahwa surat tanah yang mereka miliki sudah berubah nama.

**b. Keabsahan balik nama sertipikat hak atas tanah dengan memalsukan tanda tangan di akta kuasa menjual**

Kuasa menjual sendiri diatur dalam Pasal 1792 BW yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya, menyelenggarakan sesuatu urusan. Kuasa menjual sendiri masuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk melakukan pemindahtanganan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itulah kuasa menjual diperlukan guna memberikan kuasa dengan kata-kata tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 BW). Berdasarkan Pasal tersebut, kuasa menjual dapat masuk dalam klausul/bagian dari Akta Perikatan Jual Beli dan dapat juga berdiri sendiri yang berbentuk dalam akta tersendiri. Sehingga ketika dilakukannya penandatanganan dua akta yaitu Perikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut PJB) dan Akta Kuasa Menjual, akta kuasa menjual masuknya sebagai klausul dalam PJB yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Namun perlu dipahami bahwa pemberian kuasa dapat berakhir, berakhirnya pemberian kuasa umumnya dikarenakan telah adanya pencabutan atau penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik sewaktu-waktu bila dikehendaki. Bahkan Pasal 1814 BW memberikan kemungkinan penarikan atau pencabutan kembali kuasa secara paksa, bila penerima kuasa tidak mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan peran hakim. Berakhirnya Surat Kuasa diatur dalam Pasal 1813-1819 BW, begitu juga halnya surat kuasa menjual yang pada prinsipnya masuk ke dalam skema pembagian surat kuasa.

Selanjutnya untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dengan melakukan pengikatan jual beli lunas maka, secara umum akan terdapat surat kuasa menjual, kuasa menjual dengan alas hak pengikatan jual beli guna untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas namun belum melakukan balik nama uang dikarenakan ada syarat yang belum terpenuhi dalam proses administrasinya. Namun sebaliknya pada perjanjian jual beli belum lunas (PJB Belum Lunas) tidak perlu adanya surat kuasa menjual.

Setelah perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya akan di buatkan AJB (Akta Jual Beli) dengan ketentuan telah memenuhi syarat yang telah daitur dalam Undang-Undang. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Dalam hal ini, para Notaris/PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya dikhususkan terhadap pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak

yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Dalam kasus Nirina Zubir, tampaknya akta kuasa menjual tersebut masuk dalam klausul PJB dan tidak berdiri sendiri. Sebelum adanya penandatanganan PJB tersebut, Notaris wajib membacakan dan menjelaskan isi dari Akta tersebut untuk kemudian ditandatangani oleh pemegang hak (Cut Indria Marzuki yaitu Ibu dari Nirina Zubir selaku Pihak Pertama/Pemberi Kuasa) kepada Riri Khasmita sebagai Pihak Kedua/Penerima Kuasa sebagai bukti bahwa kedua belah pihak telah mengerti, saling sepakat, dan saling menyetujui. Seharusnya Ibu Nirina Zubir membaca kembali pasal demi pasal dalam Salinan Akta PJB yang dibuat oleh Notaris terkait, pelajari isi serta klausulnya, karena dari sanalah awal/dasar langkah apa yang ditempuh dalam proses selanjutnya. Jika dalam klausul tersebut diatur dengan kata-kata yang telah bahwa Ibu Nirina Zubir memberikan Kuasa kepada Riri Khasmita untuk menjual, maka pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan Akta PJB menjadi Akta Jual Beli (yang selanjutnya disebut AJB), Ibu Nirina Zubir selaku pemegang hak / Penjual untuk tidak perlu repot-repot menandatangani akta jual beli tersebut, cukup Riri Khasmita yang menandatangani AJB nya sebagai Pembeli. Riri Khasmita bertindak selaku kuasa dari Penjual (Ibu Nirina Zubir) atas dasar Kuasa yang telah tertera di PJB yang mana PJB tersebut telah ditandatangani dengan sempurna oleh penjual dan pembeli. Jika dalam kasus Ibu Nirina Zubir, PJB tersebut tidak terdapat klausul kuasa menjual sebagai dasar sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, maka Ibu Nirina Zubir dapat melaporkan kepada pihak yang berwenang.

Perlu juga dapat diperhatikan bahwa jika akta kuasa menjual ini merupakan bagian dari tak terpisahkan dengan PJB Lunas, maka dalam Akta PJB Lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa adanya unsur kekhilafan, paksaan, tipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 BW, maka proses tersebut yang dilanjutkan menjadi AJB kemudian dibalikan nama sertifikat tersebut menjadi nama pembeli yaitu dalam hal ini Riri Khasmita yang sudah berjalan sebagaimana seharusnya. Kecuali jika Kuasa Menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu aset tanpa terkait dengan Akta PJB tersebut Kuasa Menjual tersebut dapat dicabut dengan menggunakan Akta pencabutan kuasa (Pasal 1814 BW), jika jual beli dan balik nama belum dilakukan. Namun jika balik nama sudah dilakukan dan keluarga Nirina Zubir dapat membuktikan bahwa pemberian kuasa tersebut dibuat karena kekhilafan, adanya paksaan, ataupun karena penipuan maka Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh penerima kuasa yaitu Riri Khasmita secara sah, maka pembatalan akta jual beli harus melalui gugatan pengadilan negeri yang berwenang.

### **c. Keabsahan balik nama sertipikat hak atas tanah dengan adanya serangkaian kebohongan dan kesalahan pengetikan pada identitas pribadi penjual**

Pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta mengingat bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Berikut adalah bentuk asas kecermatan yang harus diperhatikan oleh Notaris/PPAT:

- a) Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan;
- b) Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- c) Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;

- d) Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
- e) Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta;
- f) Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris.

Berdasarkan Pasal 6 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Diatur lebih lanjut di Pasal 2 PP PPAT bahwa yang menjadi tugas pokok PPAT yaitu:

- 1) “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah sebagai berikut:
  - a) Jual-beli;
  - b) Tukar-menukar;
  - c) Hibah;
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e) Pembagian hak bersama;
  - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g) Pemberian Hak Tanggungan; dan
  - h) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”

Perbuatan hukum jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Notaris/PPAT dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB). Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur di Pasal 1457 BW. Karena termasuk sebagai perjanjian maka harus memenuhi syarat sah yang diatur di Pasal 1320 BW. Pasal ini menyebutkan bahwa terdapat 4 (empat) syarat sah perjanjian yaitu sepakat, cakap, objek tertentu dan kausa yang halal.

Sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif karena menyangkut subjek perjanjian yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat objek tertentu dan kausa halal merupakan syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang berkepentingan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut dengan putusan pengadilan. Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi sejak semula sehingga para pihak tidak diperbolehkan mendasarkan perbuatan hukum yang akan dilakukan dengan perjanjian jual beli tersebut.

Jika ditinjau dari kasus Nirina Zubir, perbuatan ART dan Notaris/PPAT yang menggunakan akta kuasa menjual palsu tidak sesuai dengan unsur kausa yang halal. Diatur di Pasal 1321 BW bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. ART dalam kasus ini memperoleh enam sertifikat hak atas tanah dengan cara mengambil sertifikat hak atas tanah dan menginformasikan kepada pemegang hak aslinya bahwa sertifikat tersebut hilang. Maka perjanjian jual beli seharusnya batal demi hukum dan perbuatan hukum jual beli tidak dapat dilakukan berdasarkan perjanjian jual beli yang batal demi hukum.

Penipuan (*bedrog*) merupakan salah satu alasan untuk pembatalan perjanjian. Terdapat serangkaian kebohongan yang disusun oleh ART Nirina Zubir, mulai dari

menginformasikan bahwa enam sertipikat hilang padahal ia yang mengambilnya, menawarkan untuk membantu mengurus sertipikat hak atas tanah ke Notaris/PPAT kenalannya, hingga sertipikat tersebut dibalik nama ke atas nama ART Nirina. Dapat dikatakan penipuan apabila adanya serangkaian kebohongan dan salah satu pihak dalam perjanjian tidak memberitahukan dan menerapkan tentang kebenaran dalam objek perjanjian. Pasal 1328 BW menjelaskan definisi dari penipuan, yaitu:

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikirakira, melainkan harus dibuktikan.”

Dengan adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa terdapat penipuan dalam kasus ini.

Terkait terdapat kesalahan pengetikan identitas pribadi penjual dapat diperbaiki ketika akta belum ditandatangani. Perubahan yang dilakukan sebelum akta ditandatangani biasa disebut sebagai *renvoi*. Berdasarkan Pasal 48 Ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014, isi akta dilarang untuk diubah dengan: diganti; ditambah; dicoret; disisipkan; dihapus; dan/atau ditulis tindh.

Namun dapat dilakukan perubahan isi Akta dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d di atas dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Apabila Notaris/PPAT tidak melakukan pembetulan terhadap kesalahan pengetikan maka berakibat bahwa akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

#### **d. Hukum waris dalam hal hak atas tanah**

Hukum waris merupakan hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya. Hukum waris sendiri mengatur mengenai bagaimana harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang beralih dan akibat-akibatnya bagi para ahli waris. Pewaris merupakan orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan. Sementara, ahli waris merupakan anggota keluarga orang yang meninggal dunia menggantikan kedudukan pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris. Harta warisan merupakan kekayaan yang berupa keseluruhan aktiva dan pasiva yang ditinggalkan pewaris dan berpindah kepada ahli waris. Keseluruhan kekayaan yang berupa *aktiva* dan *pasiva* yang menjadi milik bersama ahli waris disebut *boedel*.

Dasar hukum waris dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 830 BW bahwa, perwarisan hanya berlangsung karena kematian. Hal ini memberikan pemahaman bahwa hak dan kewajiban seseorang yang telah meninggal akan berpindah kepada ahli warisnya. Pasal 957 BW menjelaskan bahwa pemberian suatu warisan dapat dilakukan dengan hibah wasiat (*legaat*) yaitu pewaris menunjuk seorang untuk mewarisi sejumlah harta kekayaan tertentu melalui *testamen*. Hukum waris berada dalam Buku II BW tentang Benda, hal tersebut karena:

- 1) Hak mewaris identik dengan hak kebendaan yang diatur dalam Pasal 528 BW;
- 2) Hak mewaris menjadi salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan sebagaimana diatur dalam Pasal 584 BW.

Ketentuan Pasal 832 dan Pasal 874 BW menyatakan bahwa hak waris timbul karena adanya hubungan perkawinan, hubungan darah dan surat wasiat. Peralihan harta kekayaan baik material maupun immaterial kepada ahli waris terjadi sebagai akibat dari kematian, salah satu harta kekayaan tersebut adalah tanah.

Pertanahan sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA disebutkan hak-hak atas tanah, yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Peralihan yang terjadi dalam hukum waris salah satunya meliputi peralihan hak milik atas tanah. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Demi menjamin kepastian hukum maka dalam proses peralihan hak milik ini dilakukan suatu pendaftaran peralihan hak sebagaimana dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran ini dilakukan agar peralihan ini memiliki pembuktian yang kuat ketika terjadi suatu sengketa atas hak milik tersebut. Salah satu sengketa yang dapat timbul atas hak waris terhadap hak milik atas tanah ini adalah ketika terjadi sengketa atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang merupakan hak waris. Sengketa tersebut dapat dilakukan gugatan atas perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

- 1) Adanya perbuatan melawan hukum;
- 2) Menimbulkan kerugian;
- 3) Adanya unsur kesalahan; dan
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan hukum dan kerugian yang timbul.

Kasus Nirina Zubir dapat dilihat bahwa mafia tanah membalik nama sertifikat hak milik atas tanah menjadi nama mereka serta menggadaikan dan menjual surat tersebut. Tindakan yang dilakukan oleh mafia tanah tersebut memenuhi unsur-unsur dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, ahli waris sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 852, 852a, 854, 857, 859 BW dapat dilakukan upaya-upaya hukum atas hak warisnya.

#### **e. Upaya ahli waris dalam penyelesaian pembatalan sertifikat hak atas tanah yang sudah dialihkan**

Kegiatan pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang secara umum meliputi: *Pertama*, secara fisik yang terdiri dari pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghilangkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. *Kedua*, secara yuridis terdiri dari pendaftaran hak-hak atas tanah atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya. Ketiga, diterbitkanlah surat tandah bukti hak (sertipikat).

Pengaturan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sesungguhnya dinilai dapat dijadikan sebagai acuan dan juga sebagai salah satu jalan keluar bagi permasalahan hak atas tanah. Pemerintah melalui Pasal 3 Peraturan Pemerintah terlihat bahwa pemerintah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap masyarakatnya selaku pemegang hak atas tanah. Maka, apabila ketika muncul sengketa maka harus mampu diselesaikan secara efektif dengan pasal ini.

Pembatalan sertifikat tanah dalam Permen Agraria/ KBPN Nomor 9 Tahun 1999 diartikan sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitan atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*. Sedangkan sertifikat yang cacat hukum diartikan sebagai suatu tanda bukti hak atas tanah yang telah dikeluarkan dan ternyata dalam proses pengurusannya terdapat unsur-unsur seperti paksaan, kekeliruan, penyalahgunaan keadaan,

bahkan penipuan. Bisa juga disebabkan karena adanya prosedur formil yang tidak cocok atau dilanggar, serta akibat hukumnya batal.

Setiap pihak-pihak yang bersengketa mengenai sengketa hak atas tanah akan dipertemukan dan dilakukan mediasi oleh BPN agar dapat bermusyawarah. Untuk menyelesaikan sengketa dengan mediasi ini BPN bertindak sebagai mediator tentunya menghendaki agar permasalahannya dapat diselesaikan dengan damai. Jika penyelesaian dengan sistem mediasi tidak tercapai, maka jalan terakhir adalah penyelesaian melalui pengadilan.

**f. Penyelesaian pembatalan sertipikat terhadap jual beli dan hak tanggungan ke Pengadilan Negeri (PN)**

Pengalihan sertipikat hak atas tanah oleh seseorang tanpa persetujuan dari si pemegang hak dan disertai penipuan merupakan sesuatu yang terlarang. Menurut Pasal 1321 BW menyatakan bahwa tiada suatu perjanjian mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Selain itu, secara tegas diatur dalam Pasal 1328 bahwa penipuan merupakan salah satu alasan pembatalan perjanjian.

Sebagaimana diketahui dalam kasus Nirina Zubir ini, sertipikat hak dialihkan oleh sang ART tanpa persetujuan dari Almh. Ibu Nirina Zubir disertai juga dengan penipuan untuk mendapatkan sertipikat tersebut. Surat kuasa yang dibuat seolah-olah diberikan oleh Almh. Ibu dari Nirina Zubir ditandai dengan tanda tangan dan dokumen data pribadi yang dipalsukan. Setelah sertipikat tersebut beralih hak milik atas nama sang ART dan suaminya kemudian mereka menjual beberapa dari bidang tanah tersebut kepada pihak ketiga. Oleh karena adanya perjanjian jual beli maka dibuatkanlah Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Selain itu, beberapa sertipikat lainnya juga dijamin ke bank oleh si ART dan suaminya untuk meraup keuntungan pribadi. Pemberian jaminan beberapa sertipikat hak atas tanah merupakan jaminan kebendaan yang diberikan si ART (debitur) untuk meyakinkan bank (kreditur) bahwa debitur akan memenuhi prestasinya. Jaminan kebendaan ini memiliki ciri ditandai dengan adanya hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) serta dapat dialihkan.

Salah satu bentuk lembaga jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan. Terkait dengan pengaturan hak tanggungan telah tertuang dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang- Undang No. 4 Tahun 1996.

Upaya pertama yang dapat dilakukan para ahli waris dari pemegang hak yang asli adalah dengan mengajukan gugatan ke PN untuk pembatalan Jual Beli dan Hak Tanggungan yang telah menjadi dasar penerbitan sertipikat. Gugatan yang dimasukkan atas dasar Pasal 1321 BW yang mana tanah yang dijual oleh si ART kepada pihak ketiga dan dijamin ke bank itu merupakan hasil penipuan dan pemalsuan data-data milik pemegang hak asli. Gugatan ditunjukkan ke PN karena PN yang memiliki kewenangan untuk membatalkan jual beli dan hak tanggungan yang dikeluarkan oleh PPAT. AJB dan APHT tidak dapat dibatalkan oleh PTUN karena AJB dan APHT bukan merupakan suatu Keputusan TUN yang mana merupakan objek sengketa TUN. Jual beli dan hak tanggungan dari ART yang telah dibatalkan oleh PN dipakai sebagai dasar untuk mengajukan gugatan ke PTUN

untuk pembatalan sertifikat yang sudah beratasnamakan pembeli (pihak ketiga) maupun sertipikat yang sudah beralih atas nama ART dan suaminya.

**g. Penyelesaian pembatalan sertifikat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)**

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) memiliki kekuasaan absolut yang tercantum pada Pasal 47 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA) bahwa PTUN adalah pengadilan yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Sengketa TUN merupakan sengketa yang mengandung beberapa unsur seperti sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara, sengketa tersebut terjadi antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat TUN, sengketa sebagai akibat dikeluarkan Keputusan TUN (KTUN).

Salah satu sengketa TUN yang terjadi diakibatkan oleh adanya permasalahan mengenai suatu keputusan TUN. Keputusan TUN dalam Pasal 1 angka 9 dalam Undang- Undang TUN menjelaskan bahwa keputusan TUN merupakan suatu penetapan yang bersifat tertulis dan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN yang isinya berupa tindakan hukum TUN yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang dapat memunculkan akibat hukum bagi seseorang maupun badan hukum perdata.

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti kepemilikan atas sebidang tanah. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dan berisikan mengenai data fisik dan data yuridis. Sertipikat merupakan suatu produk hukum yang dilahirkan oleh badan atau pejabat TUN dan produk hukum ini bersifat keputusan (*beschikking*). Dalam hal ini yang dimaksud sebagai pejabat TUN adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah seringkali terdapat cacat administratif atau kesalahan. Cacat administratif dapat berupa kesalahan prosedur, kesalahan penerapan peraturan perundang- undangan, kesalahan subjek hak, kesalahan objek hak, kesalahan jenis hak, kesalahan perhitungan luas, adanya tumpang tindih hak atas tanah, data yuridis atau data fisik yang tidak benar, atau kesalahan- kesalahan lain yang bersifat administratif.

Atas dasar cacat administrasi ataupun kesalahan dalam proses penerbitannya, maka sertipikat tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan hak atas tanah merupakan suatu pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan TUN tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam proses penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Agraria/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999).

Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dan hak tanggungan adalah para ahli waris mengajukan gugatan pembatalan sertipikat untuk melaksanakan putusan dari Pengadilan Negeri yang sudah *inkracht*. Dalam prosesnya, hakim terlebih dahulu akan mengetahui fakta- fakta yang disengketakan dengan melihat dan memperlihatkan bukti-bukti yang diajukan para pihak. 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.”

Apabila Hakim PTUN memutuskan bahwa gugatan dari ahli waris dikabulkan maka dalam putusan pengadilan tersebut hakim juga menetapkan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pejabat TUN yang mengeluarkan KTUN dalam hal ini adalah BPN. Kewajiban yang harus dilakukan itu berupa pencabutan KTUN yang bersangkutan (sertipikat hak atas tanah yang telah dialihkan baik yang dijual belikan maupun yang dijamin ke bank) dan juga BPN berkewajiban menerbitkan KTUN yang baru. KTUN dalam wujud sertipikat hak atas tanah kemudian akan diterbitkan dengan atas nama ahli waris.

#### **h. Penyelesaian administratif dan penerbitan sertipikat pengganti oleh BPN**

BPN adalah suatu instansi atau badan yang memiliki kewenangan yang dilimpahkan secara delegasi oleh pemerintah dan merupakan pejabat TUN yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan sertipikat hak atas tanah. BPN sebagai pejabat TUN berwenang dalam melakukan perbuatan- perbuatan TUN seperti penetapan dan pengeluaran keputusan (*beschiking*), mengeluarkan peraturan (*regeling*), dan juga melakukan perbuatan materiil atau wajar (*materiel daad*).

Penyelesaian secara administratif oleh BPN meliputi:

- 1) Pengaduan atau keberatan oleh masyarakat  
Penyelesaian yang bersifat administratif ini diawali dengan masuknya pengaduan atau laporan keberatan dari masyarakat. Masyarakat yang melapor tentunya merasa dirugikan hak-haknya atas tanah yang mereka miliki. Melalui pengaduan ini, masyarakat ingin mendapatkan penyelesaian secara administrasi yang disebut dengan koreksi. Kewenangan untuk mengoreksi ini berada di tangan Kepala BPN.

- 2) Penelitian dan pengumpulan data  
BPN setelah menerima berkas yang diberikan masyarakat akan menunjuk pejabat yang berwenang untuk melakukan penelitian terhadap berkas yang dimasukkan untuk mengambil kesimpulan apakah pengaduan tersebut dapat diproses lebih lanjut atau tidak. Pada saat pengumpulan data jika terdapat data yang kurang jelas maka, BPN akan meminta penjelasan dan kelengkapan data serta saran KBPN dan Kakanwil BPN dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai dengan letak tanah yang disengketakan. Setelah diteliti dan dikumpulkan data- data yang diperlukan kemudian dilakukan pengkajian kembali terhadap sengketa yang diajukan baik dalam segi prosedur, kewenangan, dan penerapan hukumnya.
- 3) Pencegahan mutasi (penetapan *status quo*)  
Dalam rangka memberikan perlindungan terhadap kepentingan orang atau badan hukum yang berhak atas tanah, maka apabila dipandang perlu Kepala Kantor Pertanahan mengadakan penelitian. Jika dirasa perlu adanya tindakan *status-quo* Kepala BPN harus bekerja secara hati- hati serta selalu memperhatikan asas- asas umum pemerintahan yang baik, seperti asas kecermatan dan ketelitian, asas keterbukaan, asas persamaan dalam melayani kepentingan masyarakat dan memperhatikan pihak- pihak yang bersengketa.
- 4) Penyelesaian dengan cara musyawarah  
Penyelesaian pertama yang selalu dianjurkan yaitu dengan musyawarah yang mempertemukan para pihak yang sedang bersengketa. Proses musyawarah (mediasi) ini akan dipimpin oleh pihak BPN yang ditunjuk sebagai mediator. Apabila dalam mediasi penyelesaiannya tercapai maka harus disertai dengan Surat Pemberitahuan bagi para pihak, perlu adanya Berita Acara Rapat (BAR) dan disahkan melalui akta perdamaian.

Pengajuan permohonan pembatalan sertipikat diajukan secara tertulis oleh ahli waris dapat ditujukan langsung kepada Kepala BPN atau melalui kantor pertanahan yang isi permohonannya memuat:

- 1) Keterangan mengenai diri pemohon  
Bagi perorangan keterangan yang dibutuhkan berupa nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan disertai fotocopy surat bukti identitas dan surat bukti kewarganegaraan. Sedangkan, bagi badan hukum yang dibutuhka berupa nama, tempat, kedudukan, atau atau peraturan pendiriannya disertai fotocopynya.
- 2) Keterangan mengenai tanah yang meliputi data yuridis dan data fisik, antara lain:
  - a) Nomor dan jenis hak disertai fotocopy surat keputusan dan atau sertipikat;
  - b) Letak,batas, dan luas tanah disertai fotocopy surat ukur atau gambar situasi;
  - c) Jenis penggunaan tanah (pertanian atau perumahan).
- 3) Alasan permohonan disertai keterangan lain sebaga data pendukung, antara lain:
  - a. Fotocopy putusan pengadilan dari tingkat pertama dan tingkat terakhir;
  - b. Berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana;
  - c. Surat- surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan;  
Atas permohonan dimaksud, Pejabat yang berwenang menerbitkan surat keputusan pembatalan hak atau penolakan pembatalan hak.

BPN bertanggung jawab atas sertipikat yang diterbitkannya sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa:

- (1) BPN Republik Indonesia wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak dilaksanakan.
- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) antara lain:
  - a. Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;
  - b. Terhadap objek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
  - c. Terhadap objek putusan sedang menjadi objek gugatan dalam perkara lain
  - d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan

Terhadap Putusan PTUN yang apabila telah mengabulkan gugatan ahli waris maka akan timbul kewajiban BPN untuk mencabut KTUN yang lama yang memiliki kecacatan administratif agar bisa diterbitkannya sertipikat pengganti yang beratasnamakan ahli waris dari pewaris.

#### **4. PENUTUP**

Perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Notaris/ PPAT dan diwujudkan melalui AJB. Jual beli termasuk salah satu bentuk perjanjian sehingga dalam setiap jual beli haruslah memperhatikan syarat keabsahan perjanjian dalam Pasal 1320 BW. Dalam melakukan jual beli yang diwakilkan kepada seseorang wajib menyertakan surat kuasa menjual. Kuasa menjual termasuk kategori kuasa yang digunakan untuk pemindahtanganan suatu benda yang hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Jika ditinjau dari kasus Nirina Zubir, sang ART (RK) memperoleh 6 sertipikat hak atas tanah tersebut atas dasar penipuan terhadap pemegang hak asli (Ibu dari Nirina Zubir). Selain itu, surat kuasa menjual yang digunakan adalah surat kuasa palsu karena berisi tanda tangan dari pemegang hak asli yang direkayasa oleh ART. Disinilah terdapat unsur penipuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 BW. Maka perjanjian jual beli seharusnya batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat obyektif suatu perjanjian yakni kausa yang halal.

Hak mewaris identik dengan hak kebendaan dan melalui hak mewaris dapat menjadi salah satu cara untuk memperoleh hak kebendaan. Pasal 832 BW dan Pasal 874 BW mengatur bahwa hak waris timbul akibat adanya hubungan perkawinan, hubungan darah dan surat wasiat. Peralihan kekayaan baik material atau immaterial kepada ahli waris terjadi sebagai akibat dari kematian, salah satu peralihan atas kekayaan adalah tanah. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan ke pihak lain. Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah mengatur bahwa demi menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai pemegang hak maka perlu dilakukan suatu pendaftaran tanah untuk menghindari sengketa dikemudian hari. Apabila terjadi sengketa mengenai sertipikat hak atas tanah maka dapat dilakukan pembatalan sertipikat tanah sebagaimana diatur dalam Permen Agraria/KBPN No. 9 Tahun 1999 bahwa pembatalan dapat dilakukan karena adanya cacat administratif atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah inkraacht. Untuk kasus Nirina Zubir ini, para ahli waris dari pemegang hak asli dapat mengajukan gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri untuk pembatalan Perjanjian Jual Beli (antara ART dan pihak ketiga) dan pembatalan hak tanggungan (antara ART dan Bank) yang telah menjadi dasar penerbitan sertipikat. Kemudian, jika sudah ada putusan pembatalan PJB dan hak tanggungan tersebut maka putusan PN tersebut akan menjadi dasar pengajuan gugatan ke PTUN untuk pembatalan sertipikat yang sudah beratasnamakan pihak ketiga (pembeli) dan sertifikat lainnya yang telah beralih atas nama ART (RK) dan suaminya. Setelah ada putusan dari PTUN yang mengabulkan gugatan ahli waris dari pemegang hak asli, maka dalam putusan tersebut juga akan ditetapkan kewajiban yang harus dilaksanakan BPN untuk melakukan pencabutan KTUN (sertipikat yang telah

dialihkan) dan melakukan penerbitan KTUN yang baru (sertipikat hak atas tanah) yang baru dengan atas nama ahli waris dari pemegang hak asli.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habib. (2007). *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Surabaya: Rafika Aditama.
- Ahlan, Sjarif Surina dan Elmiyah, Nurul. (2006). *Hukum Kewarisan Perdata Barat*. Jakarta: Kencana Renada Media Group.
- Angiarti, Kellie & Pandamdari, Endang. (2019). “*Tanggung Jawab Secara Perdata Atas Sertipikat Tanah Yang Disimpan Oleh Notaris/Ppat (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 466/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Brt)*”. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2, No. 2
- Arifin, Lisca Vonta. (2020). “*Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah*”, Yogyakarta: Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Chozah, A. A. (2003). *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Presatasi Pustaka
- Estiani dan Prabandari, Adya Paramita. (2019). “*Tinjauan Yuridis Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Cacat Hukum*”. *Notarius*, Vol. 12, No. 2,
- Gunardi, Markus Gunawan. (2007). “*Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan*”. Jakarta: Raja Gravindo Persada,
- Harsono, Budi. (2003). “*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*”. *Hukum Tanah Nasional Jilid I*, Jakarta: Djambatan
- Hermit, H. (2000) *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju.
- Parlindungan, A. (2002). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju
- Perangin, Effendi. (2014). *Hukum Waris*. Cet-12. Depok: PT Rajagrafindo Persada
- Rusdi, Muhamad, “*Penanganan Intoleransi Oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta*”, *Widya Pranata Hukum: Jurnal Kajian Dan Penelitian Hukum*, 3.1 (2021), 129–45
- Rusmandi, M. (1991). *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung: Alumni
- Satrio, J. (1992). *Hukum Perjanjian*, Bandung: Citra Adya Bhakti.
- Soefwan, Sri Soedewi. (2003). *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok- Pokok Jaminan dan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty.
- Soehino. (1998). *Asas- Asas Hukum Tata Usaha Negara*, Yogyakarta: Liberty.
- Suparman, Maman. (2015). *Hukum Waris Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Wiyono, R. (2005). *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Jakarta: Sinar Grafika,
- YLBHI dan PSHK. (2006). *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*, Jakarta.
- ### Internet
- Abdullah, H. Ujang. (2010) “*Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Sistem Peradilan di Indonesia. PTUN Palembang*”. [https://ptun-palembang.go.id/upload\\_data/KOMPETENSI%20PTUN.pdf](https://ptun-palembang.go.id/upload_data/KOMPETENSI%20PTUN.pdf), dikunjungi pada tanggal 17 Desember 2021.
- Ernes, Yogi. (2021). “*Polisi Beberkan ke Mana Larinya Aset Rp 17 M Keluarga Nirina Zubir*”, [www.news.detik.com](http://www.news.detik.com). dikunjungi pada tanggal 16 Desember 2021.
- Hukum Online, “*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*”, 23 Maret 2015, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), dikunjungi pada tanggal 15 Desember 2021
- Kusumasari, Diana Kusumasari. “*Surat Kuasa Mutlak*”, 1 April 2011, *Hukum Online*, [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), dikunjungi pada tanggal 15 Desember 2021.

- Pengadilan Negeri Kabanjahe. (2015). “Eksekusi Hak Tanggungan”. <https://www.pn-kabanjahe.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html>, dikunjungi pada tanggal 17 Desember 2021
- Rahma, Cholif. *Kronologi Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir, Suami dan Ayah Sampai Jatuh Sakit!*. <https://www.orami.co.id/magazine/kronologi-kasus-mafia-tanah-nirina-zubir/>, diakses pada 16 Desember 2021 pukul 20.00 wib.
- Sutrisna, Tria. (2021). “BPN DKI Sebut 3 Sertipikat Tanah Keluarga Nirina Zubir Telah Dijual Oleh ART-nya”. [www.megapolitan.kompas.com](http://www.megapolitan.kompas.com). dikunjungi pada tanggal 16 Desember 2021
- Tribun News, “Nirina Zubir, Kisahkan Kronologi Kasus Penggelapan Sertifikat Ibunya Oleh Riri Kasmita”, 25 November 2021, <https://www.tribunnews.com/nasional/2021/11/25/nirina-zubir-kisahkan-kronologis-kasus-penggelapan-sertifikat-tanah-ibunya-oleh-riri-kasmita>, dikunjungi pada tanggal 15 Desember 2021.

### **Undang - undang**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1968 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan