

PEMBATALAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PUTUSAN
PERKARA PIDANA

Jami Allaidin¹, Hasril Hertanto²

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

e-mail: *[1JamiAllaidin@gmail.com](mailto:JamiAllaidin@gmail.com), *[2hasril.hertanto@ui.ac.id](mailto:hasril.hertanto@ui.ac.id).

Abstrak

Putusan perkara pidana dapat digunakan sebagai alasan pembatalan peralihan hak atas tanah dan dapat dilakukan tanpa melalui proses peradilan tata usaha negara. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian doktrinal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa suatu putusan perkara pidana dapat digunakan sebagai alasan pembatalan peralihan hak atas tanah tanpa melalui proses peradilan tata usaha negara. Proses pembatalan cukup dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Wilayah Kantor Badan Pertanahan Nasional yang akan menerbitkannya dalam bentuk surat keputusan pembatalan peralihan hak atas tanah. Pembatalan peralihan hak atas tanah terjadi karena terdapat masalah-masalah dalam proses peralihan hak baik terjadi karena cacat administrasi dan/atau cacat hukum yang dapat dilakukan tanpa melalui proses peradilan tata usaha negara yang seharusnya mengadili kasus tata usaha negara karena objek pembatalan sertipikat merupakan produk tata usaha negara.

Kata kunci: Pembatalan; Peralihan Hak atas Tanah; Putusan Pidana

Abstract

Criminal case decisions can be used as a reason to cancel the transfer of land rights and can be done without going through the state administrative court process. The research method used is the doctrinal research method. The research results show that a criminal case decision can be used as a reason to cancel the transfer of land rights without going through the state administrative court process. The cancellation process simply involves submitting a request to the Regional Head of the National Land Agency Office who will issue it in the form of a decision letter to cancel the transfer of land rights. Cancellation of the transfer of land rights occurs because there are problems in the process of transferring rights either due to administrative defects and/or legal defects which can be carried out without going through the state administrative court process which is supposed to adjudicate state administration cases because the object of certificate cancellation is an administrative product country..

Keywords: Transfer of Land Rights; Criminal Verdict

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan ruang lingkup yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) merupakan bagian dari permukaan bumi.¹ Dalam Pasal 4 UUPA mengatur dasar hak menguasai negara yang diatur dalam Pasal 2 UUPA, menentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada siapa baik perorangan sendiri ataupun secara bersama dengan lainnya dan badan-badan hukum.² Pertumbuhan penduduk yang pesat di Indonesia diiringi dengan pertumbuhan perekonomian yang berdampak pada meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tanah.³

Pendaftaran tanah di Indonesia sekarang ini sangat penting, untuk menjamin kepastian hukum, termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas tanah.⁴ Pendaftaran hak atas tanah utamanya ialah menyediakan jaminan keamanan atas kepemilikan tanah dan pemindahan/peralihan haknya, misalnya pembeli menikmati tanah tanpa gangguan dari pihak lain.⁵ Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting sebagai bukti kepemilikan tanah yang dapat dibuktikan dengan sertipikat kepemilikan hak atas tanah.⁶ Untuk tercapainya prinsip hukum tersebut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menunjuk pejabat pembuat akta tanah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.⁷ Pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan peraturan tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT karena sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak suatu hak atas tanah dengan ketentuan hukum dan PPAT yang membuat akta peralihan yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor ATR/BPN setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.⁸ Pemindahan/pengalihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu pewarisan tanpa wasiat atau pemindahan hak, pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan sengaja dilakukan kepada pihak lain.⁹ Bentuk pemindahan haknya dapat berupa jual-beli, tukar-

¹ Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Perdana Media, 2013, hlm. 73.

² Dwi Setiowati, 2011, *Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana*. Makassar: Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 1.

³ Hadi Haerul Hadi, Safiulloh 2022. *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan penipuan (Bedrog)*. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2, No.2, hlm. 407.

⁴ Akbar Mastang, Muskibah, 2022. *Akibat Hukum Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan terhadap pembeli yang beriktikad baik (Studi Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN)*. *Recital Review*, VI.4, No. 2, hlm 375.

⁵ *Ibid.*

⁶ Ary Octaviyanti, Dian Fitriana, Didik Siswanto. 2022. *Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Ditinjau dari Pasal 263 dan 264 KUHP*. *Bhakti Hukum Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. Volumen I, Nomor 1 Januari 2022, hlm. 228.

⁷ Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga.Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet 1, Yogyakarta: UII.Press, hlm. 486.

⁸ Dewi Risda, Muhamma Sabir Rahaman, dan Baktiar Tijjang. 2021. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*. *Litigasi*, Volume 9, Nomor 1 November 2021, hlm. 35

⁹ Hadi Haerul Hadi, Safiulloh. 2022. *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan penipuan (Bedrog)*” *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2, No.2, hlm. 407.

menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “*inbrens*” dan hibah-wasiat atau “*legaat*”.¹⁰ Hal ini sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997”) yaitu: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹ Akta yang dibuat oleh PPAT harus dibuat dengan jujur dan cermat sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak.¹²

Perbuatan hukum pendaftaran peralihan hak tidak selalu lancar dan berjalan mulus, adakalanya menimbulkan masalah, seperti pembeli hak atas tanah dalam waktu dekat bisa saja tidak mengalami gugatan akan tetapi dapat terjadi dalam jangka waktu yang lebih lama, pihak-pihak lain dapat menggugat atas hak atas tanah mereka.¹³ Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bermasalah dalam pencatatan dalam buku tanah karena hak atas tanah dalam sengketa, berkas atau dokumen yang didaftarkan dikembalikan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kemen ATR/BPN).¹⁴ Kemen ATR/BPN bahkan dapat membatalkan pendaftaran peralihan.¹⁵ Pembatalan peralihan hak tidak serta merta membatalkan sertipikat hak atas tanah akan tetapi akta peralihan yang dibuat oleh PPAT juga dapat dibatalkan sepanjang tidak terpenuhinya syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dan terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.¹⁶ Sehingga proses pendaftaran peralihan hak harus dilakukan dengan hati-hati baik terhadap subjek maupun objek peralihan hak atas tanah tersebut, karena jika tidak terdapat tanggung jawab PPAT apabila melakukan kekeliruan dalam pembuatan akta peralihan hak, tanggung jawab tersebut ialah tanggung jawab secara perdata, tanggung jawab secara pidana dan/atau tanggung jawab secara administratif.¹⁷ Akan tetapi, apabila dalam pembuatannya terdapat pemalsuan data dari pihak penghadap di hadapan PPAT, PPAT tidak berwenang mencari tahu kebenaran materiil dari dokumen tersebut, sehingga jika terjadi kerugian yang bertanggung jawab adalah

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

¹² Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa, Hasnawati. 2022. Pertanggungjawaban PPAT atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. DiH: Jurnal Ilmu Hukum. Volume 18 Nomor 2 Agustus 2022. Hlm 235.

¹³ Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kharisma Putra Utama, hlm 319.

¹⁴ Limbong, Bernhard. 2016. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka, hlm. 337.

¹⁵ Danar Fiscusia Kurniaji. 2016. Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Fiat Justisia*, Vo. 10, No. 3, hlm.439.

¹⁶ Cikita Hirlany Adella. 2021. Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak (Studi Kasus Putusan Nomor 17/Pdt.G/2012/PT.TK. Universitas Mataram. hlm.12

¹⁷ Yogi Kristanto, I Nyoman Putu Budiarta, Desa Gde Dwi Arini. 2020. Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*. Vol. 1, No.2- September 2020. hlm 199-200.

pihak penghadap itu sendiri.¹⁸ Sehingga pertanggungjawaban PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dilanggar dan telah menjalankan jabatannya dengan jujur dan profesional.¹⁹

Sengketa tanah yang diselesaikan di pengadilan, menghasilkan putusan pengadilan yang diadili oleh majelis hakim dengan tujuan untuk menyelesaikan perkara antara para pihak yang bersengketa.²⁰ Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap tanah yang telah dinyatakan batal secara hukum dapat dibatalkan karena tidak ada kekuatan hukum mengikat atau alasan lain.²¹ Kewenangan BPN untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah adalah untuk memastikan bahwa tanah dimiliki, digunakan, dan dimanfaatkan dengan benar serta untuk menjaga administrasi pertanahan yang teratur.²² Jika ada sengketa antara individu, antara kelompok masyarakat, atau antara individu dan pemerintah, tindakan hukum seperti pembatalan sertipikat hak atas tanah diperlukan.²³

Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap²⁴. Adanya cacat yuridis dan/atau cacat administrasi dalam proses peralihan tersebut tidak jauh dari perkara pidana hal utama yang menjadi dasar adanya cacat yuridis salah satunya, hal ini membuktikan bahwa dalam putusan perkara pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar pembatalan peralihan hak. Akan tetapi jika dilihat dari produk yang dikeluarkan oleh Kemen ATR/BPN adalah sertipikat hak atas tanah sehingga jelas kaitannya dengan produk tata usaha negara yang ranah hukum berlandaskan pada keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (KTUN) yang diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara Tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau administratif yang tersedia.²⁵ Sertipikat yang cacat tersebut dapat diajukan pembatalan dan diajukan oleh pemilik sah atau yang merasa dirugikan oleh terbitnya sertipikat tersebut.²⁶

¹⁸ Khusnul Khotimah, Arief Rahman, dan Shinta Adnriyani. 2023. Tanggung Jawab Notaris Akibat Adanya Pemalsuan Data Perjanjian Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris (Studi Kasus Kantor Notaris di Kota Mataram). *Jurnal Private Law Fakultas Hukum*. Vol. 3, Issue 2 June 2023, hlm. 478

¹⁹ Fina Auliya Rohman Syah. 2022. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya Yang Dibuatnya Yang Menimbulkan Perkara Pidana. *Akta Notaris*. Vol. 1, No. 2 Desember 2022, hlm. 122.

²⁰ I Dewa Ayu Trisna Anggita Pratiwi dan Made Gde Subha Karma Resen. Akibat Hukum Bagi Pemenang Perkara terhadap Tidak Dapat dilaksanakannya Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11 No. 12 Tahun 2023, hlm. 3031.

²¹ Ibid.

²² Ibid.

²³ Gayatri, Ni Made Silvia, I. Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. 2021. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 hlm. 79-83.

²⁴ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2020, Pasal 1 angka 14.

²⁵ Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua tas undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, Pasal 48 ayat (1).

²⁶ Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani. 2021. Pembatalan Seripikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*. Vol. 3, No. 1, hlm. 80.

Pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan yang mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.²⁷ Pada dasarnya pembatalan sertipikat hak atas tanah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembatalan karena adanya putusan pengadilan dan pembatalan dilakukan oleh BPN sendiri.²⁸ Meskipun, pengadilan telah memutuskan tidak sah keputusan penerbitan sertipikat tanah, tidak serta merta dapat sertipikat tersebut dibatalkan oleh BPN, karena keputusan pengadilan hanya menilai kebasahan kekuatan hukum, sedangkan pembatalan sertipikat merupakan kewenangan BPN, hal ini merupakan hal yang berbeda.²⁹

Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dapat berwenang setelah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara, sebagaimana dimaksud sebelumnya jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.³⁰ Tidak hanya itu, seseorang atau badan hukum yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu KTUN dapat mengajukan gugatan tertulis kepada PTUN yang berwenang berisi tuntutan agar KTUN yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi. Dengan demikian, PTUN pengadilan yang mempunyai kewenangan untuk menguji segala tindakan administrasi dari pemerintah.³¹

Kemen ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang memberikan kesempatan terhadap orang perorangan dan/atau badan hukum baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri dapat membatalkan peralihan dalam bentuk sertipikat hak atas tanah dengan dasar adanya putusan pengadilan dengan kekuatan hukum tetap atau *inkracht* yang dimohonkan atau diajukan oleh pemenang perkara dalam putusan tersebut. Jelas, disebutkan bahwa jika terjadi sengketa terhadap produk dari tata usaha negara dalam pembatalannya dapat tidak dilakukan melalui PTUN tetapi dapat dilakukan dengan putusan pengadilan negeri yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 550/Pid.B/2021/PN.Jkt/Sel yang menyatakan terbukti sah terdapat pelanggaran dan pemenuhan Pasal 263 Ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (Selanjutnya disebut KUHP) *juncto* Pasal 55 Ayat (1) KUHP yaitu turut serta melakukan pemalsuan surat, dalam hal ini yang dipalsukan adalah sertipikat hak atas tanah atas nama Ryza Jazid Adam yang telah dipalsukan dan dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuannya oleh Scot Donovan, Asmadi, Hakim Muslim dan kawan-kawan lainnya dalam putusan tersebut yang dilakukan

²⁷ Marinus Hadi. 2014. Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN. *Lex et Societas*, Vol.11/No.7/Ags/2014. hlm. 49.

²⁸ Alfons, Dian Aries Mujiburohman, Sutaryono. 2021. Penerbitan dan Pembatalan Seripikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*. Vol. 10, No.2, Agustus (2021). hlm.280.

²⁹ *Ibid*.

³⁰ Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua tas undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, Pasal 48 ayat (2).

³¹ Jacklyn Samantha Kotalino, Maarthen Y, Tampanguma, dan Marthin L. Lambonan. 2023. Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No.33/G/2014/PTUN.MDO). *Lex Asministratum*. Vol. XI, No.3 Mei 2023, hlm.2.

secara sistematis dan terencana memalsukan dan mengalihkan kepada pihak lain sertipikat hak milik atas nama Ryza Jazid Adam. Akan tetapi, mereka yang memalsukan telah dipidana dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh mereka dibatalkan oleh Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Nomor 30/Pbr/BPN31/XII/2022 tentang Pembatalan Pencatatan Hak Milik karena adanya cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.

Kajian terkait pembatalan sertipikat hak atas tanah telah dilakukan oleh beberapa peneliti diantaranya jurnal hukum yang ditulis oleh Alfons, Dian Aries Mujiburohman dan Sutaryono dengan judul “Penerbitan dan Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi” yang berisi mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah dikarenakan adanya cacat administrasi yang dituangkan dan didasarkan pada Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dan mekanisme sengketa tanah yang diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. Penelitian tersebut berbeda dari penelitian yang peneliti buat yakni terdapat aturan baru yang diterapkan dalam kasus pembatalan dalam Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan berbeda dari penelitian sebelumnya terdapat pada kasus dalam penelitian yang diteliti atas pembatalan peralihan hak atas tanah didasarkan pada putusan pengadilan perkara pidana. Selain itu, kajian terkait lain yaitu jurnal hukum yang ditulis oleh Jacklyn Samantha Kotalino, Maarthen Y, Tampanguma dan Marthin L. Lambonan dengan judul “Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 33/G/2014/PTUN.MDO)” yang berisi mengenai regulasi yang mengatur mengenai pembatalan sertipikat hak atas tanah dalam UUPA yang mengatur secara keseluruhan terhadap bumi, tanah, air, dan udara dimana ada batas yang mengatur perihal penetapan kepemilikan tersebut dan pengaturan dalam Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 1999 yang menjelaskan mengenai objek serta alasan yang menjadi hal munculnya suatu gugatan terhadap pembatalan sertipikat hak atas tanah. Dalam penelitian tersebut juga mengangkat suatu kasus putusan yang dianalisis yang didasarkan pada putusan PTUN. Berbeda dari penelitian tersebut terhadap penggunaan dan pencantuman dasar hukum dan kasus yang diangkat dalam penelitian ini adalah putusan perkara pidana.

Dengan mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam Permen ATR/BPN dan Ketentuan dalam undang-undang peradilan tata usaha negara tersebut, penelitian ini akan membahas mengenai pembatalan peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan perkara pidana.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian doktrinal yang mana penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti data sekunder dengan cara mengadakan penelusuran literatur-literatur dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan masalah yang dianalisis atau teliti. Penelitian ini dilakukan agar dapat memahami norma hukum yang ada dalam suatu undang-undang dan menemukan asas hukum yang dituangkan

secara tertulis maupun tersirat.³² Peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan menjadi fokus dalam penelitian ini guna mengkaji nilai-nilai dalam norma hukum pada aturan yang berlaku.³³ Penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif-analitis, yang menjabarkan permasalahan-permasalahan yang terdapat pada judul penelitian ini setelah menemukan data-data yang dianalisa berkaitan dengan masalah selain itu memiliki fungsi mendeskripsikan suatu gambaran terkait objek yang akan diteliti melalui data yang telah dikumpulkan dan dibuat kesimpulan yang dapat diterima oleh berbagai kalangan (umum).³⁴ Jenis data yang digunakan merupakan data sekunder yang merupakan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku, peraturan-peraturan dan kepustakaan lainnya. Jenis bahan hukum dari data sekunder dalam penelitian ini menggunakan peraturan perundang-undangan dan peraturan menteri, dan bahan hukum sekunder lainnya yaitu putusan pengadilan negeri Nomor 550/Pid.B/2021/PN.Jkt/Sel. Bahan yang digunakan tersebut dengan tujuan untuk memberikan penjelasan dan mendukung bahan hukum primer seperti penelitian junal hukum, skripsi, tesis, buku-buku ilmiah yang berkaitan dengan topik penelitian. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cata mengacu pada bahan hukum primer dan sekunder yang terkait dengan penelitian ini. Teknik analisis data dalam penelitian ini yaitu normatif kualitatif dengan cara menganalisa semua data dan bahan hukum yang berkaitan dengan pembatalan peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan perkara pidana.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 550/Pid.B/2021/PN Jkt/Sel. pemilik tanah semula yaitu Doktoranda Ryza Jazid Adam yang telah ditipu dan dipalsukan dokumen sertifikat hak atas tanah pada saat ia melakukan pengikatan jual beli dibawah tangan dengan Scot Donovan David Limaran. Bahwa untuk mengikat kesepakatan tersebut dibuatlah surat pengikatan jual beli nomor 1/2018 tertanggal 12 Juli 2018, bahwa dalam pertemuannya Scot Donovan David Limaran meminta fotokopi sertipikat hak milik atas tanah 02575/Pondok Pinang atas nama Ryza Jazid Adam dan fotokopi Kartu Tanda Penduduk Ryza Jazid Adam serta meminta dilakukan pengecekan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut ke kantor pertanahan Jakarta Selatan. Setelah itu Scot Donovan David Limaran mengirimkan fotokopi-fotokopi tersebut kepada Kawentar alias Kawe dan Hakim Muslim yang dimaksud akan digunakan untuk membuat duplikat atas sertipikat milik Ryza Jazid Adam serta membuat dokumen palsu lainnya yaitu Akta Kuasa Menjual Nomor 105 tanggal 06 Juli 2018 yang dibuat Notaris Malik Suparyaman, Sarjana Hukum. Kemudian duplikat sertipikat Ryza Jazid Adam diberikan kepada Asmadi yang mengaku *freelance* dari Kantor Notaris Budi Aryanto untuk menukar duplikat sertipikat aslinya ketika Ryza Jazid Adam yang datang ke kantor pertanahan Jakarta

³² Sri Mamudji, et al. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 10.

³³ Zainudin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*, Cet.3, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 175.

³⁴ Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UIPress), hlm. 132.

Selatan untuk melakukan pengecekan sertipikat sesuai permintaan Scot Donovan David Limaran. Ketika duplikat sertipikat telah ditukar oleh Asmadi, Scot Donovan David Limaran dan rekannya Jesse Darmawan meminta Shander Auditya Pratama untuk membuat akta jual beli di PPAT Bjanza Metra, kemudian oleh PPAT Bjanza Metra tersebut ditandatangani oleh Jesse Darmawan dan terbit Akta Jual Beli Nomor 11/2018 tanggal 18-07-2018 (delapan belas Juli dua ribu delapan belas) dan dilakukan proses pencatatan peralihan hak di kantor pertanahan Jakarta selatan, proses pencatatan peralihan hak selesai dan tercatat atas nama Jesse Darmawan berdasarkan peralihan hak dari akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT Bjanza Metra, rumah milik Ryza Jazid Adam diakui sebagai rumah miliknya dan ia menawarkan kepada Bayu Kusumo Dewantoro yang disepakati membeli, kemudian kesepakatan jual beli tersebut akhirnya dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 23/2019 tanggal 10 April 2019 yang dibuat dihadapan Relawati, Sarjana Hukum selaku PPAT di Jakarta Selatan, dan sertipikat yang semula atas nama Jesse Darmawan dilakukan peralihan hak berdasarkan akta jual beli dan pencatatan peralihan hak di kantor pertanahan Jakarta Selatan menjadi atas nama Bayu Kusumo Dewantoro. Rumah yang dimiliki Ryza Jazid Adam tersebut ditempati oleh anaknya, pada bulan Oktober 2019 Bayu Kusumo Dewantoro lewat kuasa hukumnya untuk meminta mengosongkan tanah dan bangunan, bahwa merasa tidak pernah menjual Ryza Jazid Adam datang ke kantor pertanahan dan menemukan surat-surat yang tidak pernah ia tandatangani ataupun memberikan kuasa kesiapaapun untuk menjual, lalu melaporkan tindak pidana kepada pengadilan negeri atas perbuatan pidana sesuai pada Pasal 263 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP) jo Pasal 55 Ayat (1) ke 1 KUHP dan akhirnya diadili dan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, turut serta melakukan pemalsuan surat dan dijatuhi hukuman pidana penjara selama 3 tahun. Kemudian sertipikat hak atas tanah yang tercatat atas nama Bayu Kusumo Dewantoro dibatalkan pendaftaran peralihan haknya dan dikembalikan kepada Ryza Jazid Adam selaku pemilik sah oleh kepala kantor pertanahan Jakarta Selatan.

Pada dasarnya peralihan hak atas tanah dapat dilakukan karena perbuatan hukum, peralihan tersebut dapat terjadi dalam hal pertama yaitu beralih karena hak atas tanah berpindah dari pemegang hak atas tanah ke pihak lain sebagai akibat dari peristiwa hukum tertentu.³⁵ Kedua, yaitu dialihkan yang berarti hak atas tanah berpinda dari pemilik ke pemilik lain karena suatu tindakan hukum, seperti jual-beli, hibah, tukar-menukar, dan pemasukan modal perusahaan dibuktikan dengan berita acara atau risalah.³⁶ Pemindahan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan dalam modal perusahaan dan lelang wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku Tanah dan diubah sertipikat pemegang hak atas tanah dari atas nama pemegang hak atas tanah sebelumnya menjadi atas nama pemegang hak atas tanah baru.³⁷ Permasalahan yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini yaitu adanya putusan perkara pidana Nomor 550/Pid.B/2021/PN.Jkt/Sel terkait kasus pemalsuan dokumen sehingga peralihan hak

³⁵ Habib Adjie. 2014. *Merajut Pemikiran dalam Dunia*. Surabaya: PT. Citra Aditya Bakti. hlm.73.

³⁶ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta Timur: Prenadamedia Group, hlm.64.

³⁷ *Ibid.*

atas tanahnya terdapat unsur pidana dalam melakukan perbuatan peralihan hak sehingga pihak yang berwenang hak atas tanah tersebut mengambil kembali haknya yang telah dialihkan kepada pihak lain. Proses pendaftaran tanah ataupun peralihan hak atas tanah telah selesai hingga diterbitkan sebuah sertifikat hak atas tanah, maka menimbulkan kerugian kepada pemilih sahnya, sehingga sertifikat yang diterbitkan haruslah dibatalkan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah yang sah.³⁸ Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan pembatalan pencatatan peralihan/pendaftaran hak atas tanah dikantor pertanahan dari peralihan hak cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.

Pembatalan sertifikat hak atas tanah merupakan upaya paksa yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memutuskan/menghentikan/menghapuskan hubungan hukum antara subjek yang tidak sah menurut hukum dengan objeknya yaitu tanah.³⁹ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menjelaskan mengenai pembatalan yang dimaksud dalam penjelasan tersebut diatas dalam Pasal 1 angka 14 yang berbunyi “Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.⁴⁰

Dijelaskan lebih lanjut mengenai definisi produk hukum dalam ketentuan ini bahwa dalam Pasal 1 angka 13 yang berbunyi “Produk Hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut Produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan”.⁴¹

Sehingga produk hukum merupakan KTUN di bidang Pertanahan. Produk hukum yang dilakukan pembatalan dilakukan oleh KTUN yang berwenang melakukan pembatalan sebagaimana dalam Pasal 29 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tersebut karena: “(1) Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis.
- b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”⁴²

Keputusan Pembatalan dapat dilakukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Menteri) dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Kanwil BPN) sesuai pada Pasal 30 ayat (1) yaitu: “Menteri menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kementerian atau Kantor Wilayah.
- b. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan Produk Hukum yang diterbitkan oleh kementerian.”⁴³

³⁸ Riska Sri Agustin. 2021. Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Lex Journal Kajian Hukum dan Keadilan*. Volume 5, No. 2 Desember 2021, hlm. 268.

³⁹ I Dewa Ayu Trisna Anggita Pratiwi dan Made Gde Subha Karma Resen. Akibat Hukum Bagi Pemenang Perkara terhadap Tidak Dapat dilaksanakannya Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11 No. 12 Tahun 2023, hlm. 3033.

⁴⁰ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 1 angka 14

⁴¹ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 1 angka 13

⁴² Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 29

dan Pasal 30 ayat (2) yaitu “Kepala Kantor Wilayah menerbitkan keputusan Pembatalan karena:

- a. Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis terhadap produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
- b. Melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan produk hukum yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan.”⁴⁴

Akan tetapi, dari pasal tersebut diatas Menteri dapat membatalkan produk hukum kantor wilayah atau kantor pertanahan yang merupakan kewenangan kepala kantor wilayah karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁴⁵

Sebab-sebab pembatalan yang dilakukan oleh Menteri dan Kanwil BPN dapat merujuk pada Pasal 35 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 ini, yaitu “Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a disebabkan:

- a. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan hak atas tanah, pendaftaran hak dan proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- b. kesalahan dalam proses/prosedur pengukuran;
- c. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat pengganti;
- d. kesalahan dalam proses/prosedur penerbitan sertipikat Hak Tanggungan;
- e. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- f. kesalahan subjek hak;
- g. kesalahan objek hak;
- h. kesalahan jenis hak;
- i. tumpang tindih hak atas tanah;
- j. tumpang tindih dengan kawasan hutan;
- k. kesalahan penetapan konsolidasi tanah;
- l. kesalahan penegasan tanah objek landreform;
- m. kesalahan dalam proses pemberian izin peralihan hak;
- n. kesalahan dalam proses penerbitan surat keputusan Pembatalan;
- o. terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau perbuatan pidana lainnya;
- p. terdapat dokumen atau data yang digunakan dalam proses penerbitan sertipikat bukan produk instansi tersebut berdasarkan surat keterangan dari instansi yang bersangkutan;
- q. 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.”⁴⁶

Berdasarkan pasal tersebut pada huruf o diterangkan secara jelas bahwa sebab pembatalan terdapat putusan pengadilan pidana berkekuatan hukum tetap yang membuktikan adanya tindak pidana pemalsuan, penipuan, penggelapan dan/atau

⁴³ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 30 ayat (1)

⁴⁴ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 30 ayat (2)

⁴⁵ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 30 ayat (3).

⁴⁶ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 35.

perbuatan pidana lainnya. Sehingga dalam hal ini putusan perkara pidana asal telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar pembatalan peralihan hak atas tanah dalam sertipikat. Sedangkan alasan dapat dilakukannya pembatalan sertipikat hak atas tanah karena menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap diatur dalam Pasal 38 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 yaitu jika dalam amar putusannya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi:

- a. penetapan hak atas tanah;
- b. pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. sertipikat pengganti hak atas tanah;
- e. sertipikat Hak Tanggungan;
- f. keputusan Pembatalan;
- g. keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. penetapan konsolidasi tanah;
- j. penegasan tanah objek landreform;
- k. penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah partikelir;
- l. keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;
- m. Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan Kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final.⁴⁷

Putusan perkara pidana Nomor 550/Pid.B/2021/PN.Jkt/Sel yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, merupakan bukti terjadinya perbuatan pidana pemalsuan dokumen yang digunakan untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan dilakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat. Oleh karenanya Pembatalan pendaftaran peralihan hak tersebut sesuai pada kasus dapat dilakukan dengan berdasarkan putusan pidana ini ke Kantor Pertanahan dengan melakukan permohonan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 40 ayat (1) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, 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:

- a. surat permohonan;
- b. fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
- c. asli surat kuasa jika dikuasakan;
- d. fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- e. dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan Pembatalan;
- f. fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
- g. fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir."⁴⁸

Putusan perkara pidana dapat menjadi dasar langsung pembatalan peralihan hak atas tanah yang diajukan atau dimohonkan kepada Kanwil BPN setempat dalam kasus ini yaitu BPN Provinsi DKI Jakarta. Dasar langsung permohonan pembatalan peralihan ini tidak perlu dilakukan pengajuan pembatalan kepada PTUN sesuai pada

⁴⁷ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 38.

⁴⁸ Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020, Pasal 40.

Pasal 48 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, yang berbunyi:

“(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia; (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan”.⁴⁹

dan jika dari KTUN merugikan kepentingan seseorang atau badan hukum perdata, mereka barulah dapat mengajukan tuntutan tertulis kepada PTUN dan alasan-alasan yang dapat digunakan sebagai dasar tuntutan berdasarkan Pasal 53 dalam Undang-undang ini, yaitu:

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikannya wewenang tersebut;
- c. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut”.⁵⁰

Sepanjang alasan-alasan tersebut diatas dipenuhi maka gugatan dapat dilakukan ke PTUN, sehingga dalam hal ini jika terjadi suatu putusan perkara terkait pemindahan atau peralihan hak atas tanah yang menimbulkan sengketa kepemilikan tanah, maka pihak pemenang putusan tersebut dapat mengajukan permohonan pembatalan peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang terjadi sebelumnya kepada kantor pertanahan sesuai pada Pasal 40 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 untuk dilakukan pembatalan peralihan hak dan dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah yang berhak. Gugatan ke PTUN terjadi jika KTUN tentang pembatalan tersebut merugikan pihak yang berkepentingan sesuai dengan alasan-alasan yang tertera pada Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN. Maka dari itu, setelah putusan perkara pidana yang telah memiliki kekuatan hukum lengkap telah dimiliki maka pemohon dapat langsung mengajukan pembatalan kepada Kantor Pertanahan untuk memohonkan pembatalan peralihan hak dan mengembalikan hak si pemenang perkara atau pemilik yang sebenarnya.

4. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan Pasal 40 Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 putusan perkara pidana yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar permohonan kepada Kanwil BPN setempat untuk membatalkan peralihan dan mengembalikan

⁴⁹ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, Pasal 48.

⁵⁰ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara, Pasal 53.

kepemilikan hak atas tanah kepada pemilik yang sah dengan dikeluarkannya KTUN dari Kanwil BPN. Permohonan ini dapat langsung dimohonkan tanpa harus melakukan gugatan ke PTUN. Kewenangan PTUN barulah muncul jika KTUN tersebut digugat pihak yang berkepentingan karena merugikan dan melanggar hukum berdasarkan Pasal 53 ayat (2) UU PTUN.

Saran

Saran yang dapat penulis berikan yaitu diharapkan sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap kewenangan mengatur terhadap sertipikat hak atas tanah dalam hal ini sebagai produk hukum dan pembentukan lembaga khusus pertanahan mengingat dapat terjadi dualisme kompetensi peradilan yang menangani perkara pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Ghofur Anshori. 2009. *Lembaga.Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*, Cet 1, Yogyakarta: UII.Press.
- Habib Adjie. 2014. *Merajut Pemikiran dalam Dunia*. Surabaya: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Limbong, Bernhard. 2016. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UIPress).
- Sri Mamudji, et al. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Pernada Media.
- Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraria, Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kharisma Putra Utama.
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta Timur: Prenadamedia Group.
- Zainudin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*, Cet.3, Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal

- Akbar Mastang, Muskibah, 2022. Akibat Hukum Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh pengadilan terhadap pembeli yang beriktikad baik (Studi Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN). *Recital Review*, Volume.4, No. 2.
- Ary Octaviyanti, Dian Fitriana, dan Didik Siswanto. 2022. Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah Ditinjau dari Pasal 263 dan 264 KUHP. *Bhakti Hukum Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. Volume 1, Nomor 1 Januari 2022.
- Dwi Setiowati, 2011, Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana. Makassar: *Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*.
- Danar Fiscusia Kurniaji. 2016. Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Fiat Justisia*, Vo. 10, No. 3.

- Desa Gde Dwi Arini, Yogi Kristanto dan I Nyoman Putu Budiarta. 2020. Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Interpretasi Hukum*. Vol. 1, No.2- September 2020.
- Dewi Risda, Muhamma Sabir Rahaman, dan Baktiar Tijjang. 2021. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Litigasi*, Volume 9, Nomor 1 November 2021.
- Fina Auliya Rohman Syah. 2022. Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Yang Dibuatnya Yang Dibuatnya Yang Menimbulkan Perkara Pidana. *Akta Notaris*. Vol. 1, No. 2 Desember 2022.
- Gayatri, Ni Made Silvia, I. Putu Gede Seputra, dan Luh Putu Suryani. 2021. Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1.
- Hadi Haerul Hadi, Safiulloh 2022. Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan penipuan (Bedrog). *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2, No.2.
- Hadi, Marinus. 2014. Tanggung Jawab BPN Terhadap Sertipikat Yang Dibatalkan PTUN. *Lex et Societas*, Vol.11/No.7/Ags/2014.
- Hasnawati. Rahmia Rachman. Ahmad Aswar Rowa. 2022. Pertanggungjawaban PPAT atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 18 Nomor 2 Agustus 2022.
- I Dewa Ayu Trisna Anggita Pratiwi dan Made Gde Subha Karma Resen. Akibat Hukum Bagi Pemenang Perkara terhadap Tidak Dapat dilaksanakannya Pembatalan Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 11 No. 12 Tahun 2023.
- Jacklyn Samantha Kotalino, Maarthen Y, Tampanguma, dan Marthin L. Lambonan. 2023. Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No.33/G/2014/PTUN.MDO). *Lex Asministratum*. Vol. XI, No.3 Mei 2023.
- Khusnul Khotimah, Arief Rahman, dan Shinta Adnriyani. 2023. Tanggung Jawab Notaris Akibat Adanya Pemalsuan Data Perjanjian Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris (Studi Kasus Kantor Notaris di Kota Mataram). *Jurnal Private Law Fakultas Hukum*. Vol, 3, Issue 2 June 2023.
- Ni Made Silvia Gayatri, I Putu Gede Seputra dan Luh Putu Suryani. 2021. Pembatalan Seripikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi. *Jurnal Analogi Hukum*. Vol. 3, No. 1.
- Riska Sri Agustin. 2021. Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah. *Lex Journal Kajian Hukum dan Keadilan*. Volume 5, No. 2 Desember 2021.
- Sutaryono, Alfons, dan Dian Aries Mujiburohman. 2021. Penerbitan dan Pembatalan Seripikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*. Vol. 10, No.2, Agustus (2021).

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU Nomor 5 Tahun 1986.
- Undang-undang tentang Perubahan kedua atas undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha Negara*. UU Nomor 51 Tahun 2009.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, selanjutnya disebut Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020