

RINGKASAN

IKLIL RAMDHANI, Progam Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman, Implikasi Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dengan Menggunakan Sertipikat Pengganti Dan Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Asal (Studi Putusan Nomor 1440 K/Pdt/2023). Komisi Pembimbing, Ketua Prof. Dr. Kadar Pamuji, S.H., M.H. dan Anggota Dr. Siti Kunarti, S.H., M.Hum.

Penerbitan sertipikat pengganti kerap menimbulkan implikasi hukum dalam peralihan hak atas tanah, terutama jika permohonannya didasarkan pada keterangan palsu. Hal ini dapat menyebabkan cacat hukum pada alas hak jual beli dan berdampak pada hilangnya hak pemilik asal. Dalam Putusan Nomor 1440 K/Pdt/2023, Mahkamah Agung melindungi kepentingan pembeli beritikad baik (Tergugat X/Sunaryono), namun tidak memberikan perlindungan memadai terhadap PT. BSD sebagai pemilik asal yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum oleh ahli waris Ibung Muhamad (Tergugat I-IX) yang mengajukan sertipikat pengganti secara tidak sah. Tujuan dilakukannya penelitian ini yakni untuk menganalisis dan megkaji yang pertama implikasi hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan menggunakan sertipikat pengganti terhadap pemilik asal dalam kasus Putusan Nomor 1440/K/PDT/2023 dan yang kedua bentuk perlindungan hukum bagi pemilik asal dalam kasus Putusan Nomor 1440/K/PDT/2023.

Metode penelitian menggunakan yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Spesifikasi penelitian menggunakan inventarisasi hukum. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Metode penyajian data dalam bentuk teks naratif. Analisis data menggunakan analisis normatif kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh yaitu berdasarkan analisis kasus sengketa tanah antara PT. Bumi Serpong Damai dengan para ahli waris, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemilik asal hak atas tanah memerlukan pendekatan yang menggabungkan aspek preventif dan represif. Perlindungan preventif meliputi penguatan verifikasi administratif BPN, implementasi ketentuan PPJB berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, dan digitalisasi sistem pertanahan untuk mencegah pemalsuan dokumen. Sementara perlindungan represif dapat ditempuh melalui gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan jalur pidana untuk pemalsuan surat. Implikasi hukum peralihan hak melalui sertipikat pengganti yang diterbitkan secara melawan hukum menunjukkan bahwa meskipun Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440 K/Pdt/2023 memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik sesuai PP No. 24 Tahun 1997, namun hal ini menyisakan ketidakadilan karena tidak memberikan perlindungan proporsional kepada PT. BSD sebagai pihak yang dirugikan, sehingga diperlukan harmonisasi sistem hukum yang dapat mengakomodasi baik kepastian hukum bagi pembeli beritikad baik maupun keadilan individual bagi korban perbuatan melawan hukum.

SUMMARY

IKLIL RAMDHANI, Master of Notary Study Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, Legal Implications of Transfer of Land Rights through Sale and Purchase Using Replacement Certificates and Legal Protection for the Original Owner (Study Decision Number 1440 K/Pdt/2023). Supervisory Commission, Chairman Prof. Dr. Kadar Pamuji, S.H., M.H. and Member Dr. Siti Kunarti, S.H., M.Hum.

The issuance of a replacement certificate often has legal implications in the transfer of land rights, especially if the application is based on false information. This can cause legal defects on the basis of the right to sell and purchase and have an impact on the loss of the rights of the original owner. In Decision Number 1440 K/Pdt/2023, the Supreme Court protected the interests of good-faith buyers (Defendant X/Sunaryono), but did not provide adequate protection for PT. BSD as the original owner who was harmed due to unlawful acts by the heirs of Ibung Muhamad (Defendant I-IX) who filed a replacement certificate illegally. The purpose of this research is to analyze and examine the first legal implications of the transfer of land rights through sale and purchase using a replacement certificate for the original owner in the case of Decision Number 1440/K/PDT/2023 and the second form of legal protection for the original owner in the case of Decision Number 1440/K/PDT/2023.

The research method uses normative juridical with a statutory and conceptual approach. The research specification uses a legal inventory. The data sources used in this study are primary, secondary, and tertiary legal materials. The data collection method uses literature studies. The method of presenting data in the form of narrative text. Data analysis uses qualitative normative analysis.

The results of the research obtained are based on the analysis of land dispute cases between PT. Bumi Serpong Damai with the heirs, it can be concluded that the legal protection of the original owners of land rights requires an approach that combines preventive and repressive aspects. Preventive protection includes strengthening BPN administrative verification, implementing PPJB provisions based on SEMA No. 4 of 2016, and digitizing the land system to prevent document forgery. Meanwhile, repressive protection can be pursued through a lawsuit for Unlawful Acts based on Article 1365 of the Civil Code and criminal channels for forgery of letters. The legal implications of the transfer of rights through a replacement certificate issued illegally show that although the Supreme Court Decision Number 1440 K/Pdt/2023 provides protection to buyers in good faith in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997, this leaves an injustice because it does not provide proportionate protection to PT. BSD as the aggrieved party, so it is necessary to harmonize the legal system that can accommodate both legal certainty for buyers in good faith and individual justice for victims of unlawful acts.