

ABSTRAK

Peralihan objek jaminan Hak Tanggungan melalui Akta Jual Beli yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik sah menimbulkan ketegangan antara formalitas administrasi pertanahan dan perlindungan hak substantif pemilik tanah. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan Akta Kuasa Menjual, Akta Perikatan Jual Beli, dan Akta Jual Beli atas nama pemilik sah tanpa kehadirannya, yang difasilitasi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Turut Tergugat. Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum peralihan objek jaminan Hak Tanggungan yang diperjualbelikan kepada pihak lain secara melawan hukum serta mengkaji perlindungan hukum terhadap pemilik sah tanah yang dirugikan akibat penyalahgunaan kewenangan dalam transaksi jual beli tanah tanpa sepengetahuan pemilik. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, bersifat deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan tersebut dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dengan terpenuhinya lima unsur secara kumulatif, seluruh akta yang diterbitkan dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dan Pasal 1471 KUHPerdara jo, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3309 K/Pdt/1985, dan berdasarkan asas *droit de suite* Pasal 7 UUHT, pembebanan Hak Tanggungan tetap melekat pada objek tanah meskipun telah terjadi peralihan kepemilikan, sehingga pihak ketiga penerima peralihan tidak memperoleh hak yang sah. Perlindungan hukum diwujudkan secara preventif melalui tiga jalur kumulatif yakni gugatan perdata, pembatalan administratif sertifikat, dan pelaporan pidana, disertai pertanggungjawaban multi-dimensional para pihak secara administratif, perdata, dan pidana.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Perbuatan Melawan Hukum, Akta Jual Beli, Perlindungan Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah.