

Perbuatan Melawan Hukum Penggunaan Sertifikat Hak atas Tanah
Palsu sebagai Dasar Gugatan Pembatalan Hak atas Tanah
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024)

Nabila Khoirunnisa¹, Muhamad Faiz Athaya², Kenneth Nathanael Ardianto³,
Mochammad Fahmi Munir⁴

¹ Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan
² Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan
³ Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan
⁴ Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Info Artikel

Article history:

Received June, 2026
Revised August, 2026
Accepted August, 2026

Kata Kunci:

Kepastian Hukum; Pendaftaran Tanah; Perbuatan Melawan Hukum; Sengketa Pertanahan; Sertifikat Palsu

Keywords:

Forged Land Certificates; Land Disputes; Land Registration; Legal Certainty; Unlawful Acts

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbuatan melawan hukum dalam penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah serta mengkaji ketidaksesuaian alas hak, objek hak, dan subjek hak dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus melalui analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penggunaan Sertifikat palsu yang tidak terdaftar dalam administrasi Badan Pertanahan Nasional memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas. Penelitian ini juga menemukan bahwa penerbitan Sertifikat yang tidak sesuai dengan alas hak, objek hak, dan subjek hak bertentangan dengan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 18 Tahun 2021. Sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia masih membuka peluang terjadinya pemalsuan dokumen dan sengketa pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem administrasi pertanahan berbasis digital dan peningkatan pengawasan terhadap proses penerbitan Sertifikat guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah.

ABSTRACT

This study aims to analyze the unlawful use of forged land title certificates as the basis for claims seeking the cancellation of land rights and to examine inconsistencies in the legal basis, the object of the right, and the subject of the right within Indonesia's land registration system. The study employs a normative legal method using statutory, conceptual, and case approaches through an analysis of Supreme Court Decision Number 1520 K/PDT/2024. The findings show that the use of a forged certificate that is not registered in the administration of the National Land Agency fulfills the elements of an unlawful act under Article 1365 of the Indonesian Civil Code because it involves an unlawful act, fault, loss, and a causal relationship. The study also finds that the issuance of a certificate that is inconsistent with the legal basis, object, and subject of the right contravenes the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997, and Government Regulation Number 18 of 2021. Indonesia's negative publication system with positive

tendencies continues to allow document forgery and land disputes to occur. Therefore, strengthening a digital-based land administration system and improving oversight of the certificate issuance process are necessary to ensure legal certainty and protection of land rights.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Corresponding Author:

Name: Muhamad Faiz Athaya

Institution: Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan

Email: Faizthaya@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan yuridis dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Keberadaan tanah tidak hanya dipandang sebagai objek kepemilikan, tetapi juga berkaitan erat dengan pembangunan nasional, kesejahteraan masyarakat, serta stabilitas hukum dan ekonomi negara. Konstitusi Indonesia melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan utama hukum agraria nasional. Dalam pelaksanaannya, negara diberikan kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah melalui sistem hak atas tanah dan pendaftaran tanah guna menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat (Harsono, 2008). Pendaftaran tanah menjadi instrumen penting dalam sistem pertanahan nasional karena melalui mekanisme tersebut pemerintah dapat melakukan pengukuran, pemetaan, pembukuan, serta penerbitan Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah (Parlindungan, 2009). Ketentuan mengenai pendaftaran tanah kemudian dipertegas melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sertifikat hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan Indonesia memiliki fungsi sentral karena menjadi bukti autentik yang memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah sehingga dapat digunakan sebagai dasar berbagai perbuatan hukum, termasuk jual beli, hibah, pewarisan, maupun pembebanan hak tanggungan (Santoso, 2012).

Meskipun sistem pendaftaran tanah telah dirancang untuk memberikan kepastian hukum, praktik pertanahan di Indonesia masih menghadapi berbagai persoalan yang kompleks. Sengketa pertanahan masih sering terjadi akibat tumpang tindih kepemilikan, lemahnya pengawasan administrasi pertanahan, manipulasi data pertanahan, serta maraknya penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu. Tingginya nilai ekonomi tanah serta meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap lahan mendorong munculnya berbagai bentuk penyimpangan hukum dalam praktik pertanahan. Sertifikat tanah yang seharusnya menjadi alat bukti hak yang kuat justru dalam beberapa kasus digunakan sebagai sarana untuk memperoleh keuntungan secara melawan hukum (Sutedi, 2010). Menurut Black's Law Dictionary, pemalsuan merupakan tindakan yang dilakukan secara tidak sah dengan maksud untuk menipu dan merugikan pihak lain (Black, 1990). Dalam konteks hukum pertanahan, pemalsuan Sertifikat dapat berupa penggunaan dokumen yang tidak diterbitkan melalui prosedur resmi pendaftaran tanah, manipulasi data administrasi pertanahan,

maupun penggunaan Sertifikat yang cacat secara hukum sebagai dasar penguasaan tanah (Salindeho, 2013). Penelitian Nurhasan Ismail menunjukkan bahwa lemahnya validasi data pertanahan dan ketidaktertiban administrasi pertanahan masih menjadi faktor utama munculnya sengketa tanah di Indonesia (Ismail, 2012). Hal serupa juga dikemukakan oleh Elza Syarif yang menyatakan bahwa konflik pertanahan tidak hanya dipicu oleh persoalan administratif, tetapi juga oleh praktik penyalahgunaan kewenangan dan manipulasi alat bukti pertanahan dalam proses litigasi (Syarif, 2014). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sistem perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah masih menghadapi tantangan serius dalam praktik penegakan hukum pertanahan di Indonesia.

Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks ketika Sertifikat palsu digunakan sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah melalui mekanisme peradilan perdata. Penggunaan Sertifikat palsu tidak lagi hanya menimbulkan persoalan administrasi pertanahan, tetapi telah berkembang menjadi bentuk penyalahgunaan instrumen hukum yang berpotensi merugikan pemegang hak atas tanah yang sah. Fenomena tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 yang melibatkan penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah. Dalam perkara tersebut, para pihak diduga menggunakan Sertifikat palsu untuk melakukan rekayasa gugatan dan memperoleh putusan perdamaian sebagai dasar eksekusi terhadap tanah milik pihak lain. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian besar bagi pemegang hak yang sah sekaligus menunjukkan adanya kelemahan dalam pengawasan terhadap validitas alat bukti pertanahan dalam proses peradilan perdata. Secara yuridis, penggunaan Sertifikat palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan melawan hukum tidak hanya dimaknai sebagai pelanggaran terhadap undang-undang tertulis, tetapi juga mencakup tindakan yang bertentangan dengan asas kepatutan, kehati-hatian, dan itikad baik dalam kehidupan bermasyarakat (Fuady, 2017). Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur adanya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara tindakan dengan kerugian yang timbul (Mertokusumo, 2019). Dengan demikian, penggunaan Sertifikat palsu dalam sengketa pertanahan tidak hanya menimbulkan kerugian keperdataan, tetapi juga mengancam kepastian hukum dan legitimasi sistem peradilan serta administrasi pertanahan nasional.

Penelitian mengenai sengketa pertanahan dan pemalsuan Sertifikat sebenarnya telah banyak dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Penelitian Irawan Soerodjo menitikberatkan pada kepastian hukum Sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia (Soerodjo, 2003). Penelitian lain oleh Adrian Sutedi lebih berfokus pada aspek administratif dan prosedural dalam penerbitan Sertifikat hak atas tanah serta peralihannya (Sutedi, 2007). Sementara itu, penelitian Nurhasan Ismail menyoroti perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam perspektif politik hukum pertanahan nasional (Ismail, 2012). Namun demikian, sebagian besar penelitian terdahulu masih terbatas pada pembahasan mengenai keabsahan Sertifikat, pembatalan Sertifikat akibat cacat administratif, maupun aspek pidana pemalsuan dokumen pertanahan. Kajian mengenai penggunaan Sertifikat palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah dalam perspektif perbuatan melawan hukum masih relatif terbatas, khususnya yang menghubungkan aspek alas hak, objek hak, dan subjek hak dalam sistem pendaftaran tanah dengan praktik penyalahgunaan instrumen litigasi perdata. Selain itu, belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 sebagai bentuk perkembangan praktik sengketa pertanahan kontemporer di Indonesia. Oleh sebab itu, penelitian ini memiliki urgensi akademik untuk mengisi kekosongan kajian terkait penggunaan Sertifikat palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah ditinjau dari ketentuan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 18 Tahun 2021, serta konsep perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata Indonesia. Penelitian ini diharapkan

mampu memberikan kontribusi teoritis terhadap pengembangan hukum agraria dan hukum perdata sekaligus menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dan aparat penegak hukum dalam memperkuat sistem perlindungan hukum terhadap hak atas tanah di Indonesia.

2. KAJIAN PUSTAKA

2.1 *Perbuatan Melawan Hukum*

Perbuatan melawan hukum dalam penelitian ini berada dalam ruang lingkup hukum perdata yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1365 KUHPerdata. KUHPerdata di Indonesia berlaku sejak 1 Mei 1848 sebagai hasil adopsi dari Burgerlijk Wetboek Belanda melalui asas konkordansi. Dalam sistematika KUHPerdata, pengaturan mengenai perbuatan melawan hukum ditempatkan dalam Buku III tentang Perikatan, sehingga perbuatan melawan hukum dipahami sebagai salah satu bentuk perikatan yang lahir karena undang-undang akibat adanya tindakan yang melanggar hukum. Menurut Pasal 1233 KUHPerdata, perikatan lahir karena perjanjian dan undang-undang. Oleh sebab itu, perbuatan melawan hukum dikategorikan sebagai perikatan yang timbul bukan karena hubungan kontraktual, melainkan akibat adanya tindakan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain (Fuady, 2017). Istilah perbuatan melawan hukum berasal dari terjemahan *onrechtmatige daad* yang dalam sistem hukum *Anglo Saxon* dikenal sebagai *tort*. Perbuatan melawan hukum pada awalnya dimaknai secara sempit, yaitu hanya terbatas pada tindakan yang bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak subjektif orang lain. Namun, perkembangan doktrin dan yurisprudensi memperluas makna perbuatan melawan hukum sehingga mencakup tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan, kehati-hatian, dan norma sosial yang hidup dalam masyarakat (Prodjodikoro, 2000). Menurut R. Subekti, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut (Subekti, 2003). Sementara itu, M.A. Moegni Djojodirdjo menyatakan bahwa Pasal 1365 KUHPerdata tidak memberikan definisi secara eksplisit mengenai perbuatan melawan hukum, tetapi mengatur syarat seseorang untuk dapat menuntut ganti rugi akibat tindakan pihak lain yang merugikannya (Djojodirdjo, 1982). Unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri atas adanya perbuatan, sifat melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat antara tindakan dengan kerugian yang timbul. Miriam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa suatu tindakan dikategorikan melawan hukum apabila melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan, serta bertentangan dengan asas kepatutan dan kehati-hatian dalam masyarakat (Badruzaman, 2001). Selain itu, Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa konsep perbuatan melawan hukum tidak hanya berlaku terhadap individu, tetapi juga dapat dilakukan oleh badan hukum maupun pemerintah sepanjang tindakan tersebut menimbulkan kerugian terhadap pihak lain (Mertokusumo, 2019). Dalam konteks sengketa pertanahan, penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar penguasaan maupun gugatan pembatalan hak atas tanah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena menimbulkan kerugian terhadap pemegang hak yang sah serta bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan nasional.

2.2 *Pendaftaran Tanah*

Pendaftaran tanah merupakan instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA yang kemudian dijabarkan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan diperbarui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Menurut Pasal 1 angka 9 PP Nomor 18 Tahun 2021, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus-menerus dan

berkesinambungan yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik serta data yuridis mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk penerbitan Sertifikat sebagai tanda bukti hak. Tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dapat dengan mudah membuktikan haknya (Harsono, 2008). Selain itu, pendaftaran tanah juga bertujuan menyediakan informasi pertanahan bagi masyarakat dan pemerintah serta menciptakan tertib administrasi pertanahan (Santoso, 2012). Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah dan surat ukur (Parlindungan, 2009). Sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dalam sistem ini, negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data yang tercantum dalam Sertifikat, tetapi Sertifikat tetap diakui sebagai alat bukti yang kuat sampai terdapat bukti lain yang membuktikan sebaliknya (Harsono, 2008). Konsekuensinya, Sertifikat hak atas tanah masih dapat dibatalkan apabila terbukti diperoleh melalui prosedur yang cacat hukum atau mengandung unsur pemalsuan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih membuka kemungkinan munculnya sengketa pertanahan akibat ketidakbenaran data administrasi maupun penyalahgunaan dokumen pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kegiatan pengumpulan data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, penerbitan Sertifikat, penyajian data pertanahan, dan penyimpanan dokumen pertanahan. Sejak berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021, pelaksanaan pendaftaran tanah juga mulai dilakukan secara elektronik untuk meningkatkan efektivitas administrasi pertanahan dan meminimalisasi manipulasi dokumen pertanahan. Namun demikian, digitalisasi administrasi pertanahan belum sepenuhnya mampu menghilangkan praktik penyalahgunaan dokumen maupun penerbitan Sertifikat yang cacat hukum.

2.3 *Pemalsuan Sertifikat Hak Atas Tanah*

Pemalsuan merupakan tindakan membuat atau menggunakan dokumen yang tidak sah dengan tujuan untuk menipu dan memperoleh keuntungan tertentu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pemalsuan diartikan sebagai proses atau perbuatan memalsukan sesuatu yang tidak asli seolah-olah asli. Dalam konteks hukum pidana, pemalsuan surat diatur dalam Pasal 263 sampai dengan Pasal 276 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal 263 KUHP menyebutkan bahwa setiap orang yang membuat atau menggunakan surat palsu yang dapat menimbulkan hak, perikatan, atau pembebasan utang sehingga menimbulkan kerugian dapat dipidana penjara paling lama enam tahun. Dalam praktik pertanahan, pemalsuan Sertifikat hak atas tanah dapat terjadi dalam bentuk Sertifikat palsu, Sertifikat asli tetapi diperoleh melalui prosedur yang tidak sah, maupun Sertifikat tumpang tindih. Menurut Andi Hamzah, pemalsuan surat terjadi apabila terdapat tindakan membuat surat palsu atau memalsukan surat yang digunakan seolah-olah benar dan dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak lain (Hamzah, 2014). Pemalsuan Sertifikat hak atas tanah biasanya dilakukan melalui manipulasi data administrasi pertanahan, penggunaan alas hak yang tidak sah, atau rekayasa proses pendaftaran tanah. Dalam hukum pertanahan Indonesia sebenarnya tidak dikenal istilah Sertifikat palsu, melainkan Sertifikat yang cacat hukum atau cacat administratif. Berdasarkan Pasal 64 PP Nomor 18 Tahun 2021, Sertifikat dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung cacat administrasi, seperti kesalahan prosedur, kesalahan subjek hak, objek hak, maupun data yuridis dan data fisik yang tidak benar. Sertifikat yang cacat hukum dapat dijadikan dasar gugatan pembatalan hak atas tanah melalui mekanisme peradilan apabila terbukti diperoleh melalui tindakan yang melawan hukum. Sertifikat

hak atas tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Oleh karena itu, Sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material yang sempurna selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan (Harahap, 2005). Namun, karena sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia bersifat negatif mengandung unsur positif, maka Sertifikat masih dapat dibatalkan apabila terdapat bukti bahwa proses penerbitannya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks sengketa pertanahan, penggunaan Sertifikat palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah menunjukkan adanya penyalahgunaan alat bukti dalam proses litigasi perdata yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta merugikan pemegang hak atas tanah yang sah.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan normatif empiris untuk mengkaji perbuatan melawan hukum dalam penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah. Penelitian hukum normatif digunakan karena penelitian ini berfokus pada analisis norma hukum, asas hukum, doktrin, serta sinkronisasi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum agraria dan hukum perdata di Indonesia. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk meneliti suatu permasalahan hukum (Soekanto & Mamudji, 2015). Pendekatan normatif empiris digunakan untuk melihat bagaimana ketentuan hukum mengenai pendaftaran tanah, pembatalan hak atas tanah, dan perbuatan melawan hukum diterapkan dalam praktik melalui studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024. Pendekatan ini dipilih karena penelitian tidak hanya menganalisis norma hukum secara teoritis, tetapi juga mengkaji implementasi hukum dalam praktik peradilan perdata dan administrasi pertanahan. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan pertanahan dan perbuatan melawan hukum, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep perbuatan melawan hukum, kepastian hukum, serta kekuatan pembuktian Sertifikat hak atas tanah berdasarkan doktrin dan teori hukum dari para ahli hukum agraria dan hukum perdata (Harsono, 2008; Fuady, 2017). Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui analisis *ratio decidendi* hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 guna mengetahui konstruksi hukum penggunaan Sertifikat palsu dalam gugatan pembatalan hak atas tanah.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan dokumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat, seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 sebagai objek utama penelitian. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 934/Pdt.G/2022/PN Tng dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 214/PDT/2023/PT BTN untuk melihat kesinambungan pertimbangan hukum dalam setiap tingkat peradilan. Bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai literatur ilmiah berupa buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian

terdahulu, artikel hukum, dan doktrin para ahli yang membahas hukum agraria, perbuatan melawan hukum, pembatalan Sertifikat hak atas tanah, dan pembuktian dalam hukum perdata. Adapun bahan hukum tersier diperoleh melalui kamus hukum, Black's Law Dictionary, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, serta sumber elektronik resmi seperti Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dan laman resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara membaca, mengkaji, mengidentifikasi, dan mengklasifikasikan bahan hukum yang relevan dengan isu penelitian. Menurut Johnny Ibrahim, studi kepustakaan dalam penelitian hukum bertujuan memperoleh landasan teoritis dan normatif yang dapat digunakan untuk menjawab isu hukum secara sistematis dan komprehensif (Ibrahim, 2013). Dalam penelitian ini, seluruh data yang diperoleh kemudian diverifikasi berdasarkan relevansi, validitas, dan keterkaitannya dengan fokus penelitian mengenai penggunaan Sertifikat palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah.

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi hukum dan penalaran deduktif. Analisis kualitatif dilakukan dengan menguraikan data dan bahan hukum secara sistematis untuk memperoleh pemahaman yang utuh mengenai hubungan antara norma hukum, praktik pendaftaran tanah, dan pertimbangan hakim dalam perkara yang diteliti. Menurut Moleong, analisis kualitatif bertujuan memahami fenomena hukum secara mendalam melalui penguraian data secara deskriptif dan interpretatif (Moleong, 2018). Dalam penelitian ini, analisis dilakukan dengan menelaah kesesuaian antara penerapan hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 dengan ketentuan hukum pertanahan dan hukum perdata yang berlaku. Penelitian ini juga menganalisis unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan ketidaksesuaian alas hak, objek hak, dan subjek hak dalam penerbitan maupun penggunaan Sertifikat hak atas tanah. Selanjutnya, hasil analisis diinterpretasikan menggunakan teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori pembuktian untuk menjelaskan akibat hukum penggunaan Sertifikat palsu dalam sengketa pertanahan. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari norma hukum yang bersifat umum menuju permasalahan konkret dalam perkara yang diteliti. Metode tersebut dipilih karena mampu memberikan argumentasi hukum yang sistematis, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik terhadap isu penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah dalam praktik peradilan perdata di Indonesia (Soekanto, 2014).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 *Perbuatan Melawan Hukum dalam Penggunaan Sertifikat Palsu*

Berdasarkan hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 934/Pdt.G/2022/PN Tng, Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 214/PDT/2023/PT BTN, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024, ditemukan adanya praktik penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah. Perkara ini bermula dari sengketa penguasaan tanah seluas kurang lebih 45 hektare di wilayah Pinang, Kota Tangerang, yang diklaim oleh beberapa pihak dengan menggunakan dokumen pertanahan yang tidak sah. Dalam proses persidangan diketahui bahwa sembilan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama NV Loa & Co yang digunakan oleh para tergugat ternyata tidak pernah diterbitkan dan tidak tercatat dalam administrasi pertanahan Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Fakta tersebut diperkuat dengan surat resmi Kantor Pertanahan Kota Tangerang Nomor 1937/36.71/VIII/2020 tertanggal 5 Agustus 2020 yang menyatakan bahwa SHGB tersebut tidak ditemukan dalam buku tanah maupun arsip pertanahan resmi. Kondisi ini menunjukkan bahwa dokumen yang digunakan dalam proses gugatan memiliki cacat hukum secara administratif dan yuridis.

Majelis hakim dalam perkara tersebut menilai bahwa tindakan para tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penggunaan dokumen yang tidak sah sebagai alat bukti dalam proses peradilan dipandang sebagai tindakan yang bertentangan dengan hukum, asas itikad baik, dan prinsip kepastian hukum. Dalam pertimbangannya, hakim menegaskan bahwa Sertifikat hak atas tanah hanya dapat diakui sebagai alat bukti yang kuat apabila data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan buku tanah dan surat ukur yang tersimpan dalam administrasi pertanahan negara. Oleh karena itu, penggunaan Sertifikat yang tidak pernah terdaftar secara resmi merupakan bentuk penyalahgunaan instrumen hukum yang menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

Selain penggunaan Sertifikat palsu, penelitian ini juga menemukan adanya rekayasa gugatan dan penggunaan putusan perdamaian sebagai dasar untuk memperoleh legitimasi hukum atas penguasaan tanah. Dalam praktiknya, para tergugat mencoba memperoleh kekuatan hukum melalui proses litigasi dengan menggunakan dokumen yang secara administratif tidak memiliki keabsahan. Tindakan tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan tidak lagi hanya berkaitan dengan konflik kepemilikan tanah, tetapi telah berkembang menjadi bentuk penyalahgunaan mekanisme hukum untuk memperoleh keuntungan ekonomi secara melawan hukum. Fenomena ini memperlihatkan adanya kelemahan dalam sistem verifikasi alat bukti pertanahan di pengadilan serta lemahnya sinkronisasi antara lembaga pertanahan dan lembaga peradilan dalam melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan Sertifikat tanah.

Dalam perspektif hukum agraria, penggunaan Sertifikat palsu bertentangan dengan tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Menurut Boedi Harsono (2008), pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian hukum melalui penyajian data fisik dan data yuridis yang benar serta dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, penggunaan dokumen palsu dalam sengketa pertanahan secara langsung merusak fungsi pendaftaran tanah sebagai instrumen perlindungan hukum. Selain menimbulkan kerugian keperdataan bagi pemegang hak yang sah, tindakan tersebut juga mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap sistem administrasi pertanahan nasional.

4.2 *PenSertifikatan Tidak Sesuai Alas Hak*

Penelitian ini menemukan bahwa salah satu faktor utama terjadinya sengketa pertanahan adalah penerbitan Sertifikat hak atas tanah yang tidak didasarkan pada alas hak yang sah. Alas hak merupakan dasar hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek tanah yang menjadi syarat utama dalam proses pendaftaran tanah. Dalam praktiknya, banyak sengketa pertanahan muncul akibat penggunaan dokumen yang tidak valid, dokumen yang telah dicabut, maupun dokumen yang tidak dapat dibuktikan keasliannya sebagai dasar penerbitan Sertifikat.

Hal tersebut terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Kla dimana penerbitan Sertifikat Hak Milik dilakukan berdasarkan data yuridis yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya. Dalam perkara tersebut, pihak tergugat tidak mampu menunjukkan dokumen asli yang menjadi dasar penerbitan Sertifikat, sementara penggugat mampu membuktikan riwayat penguasaan tanah secara konsisten melalui bukti administrasi dan saksi. Hakim kemudian menyatakan bahwa Sertifikat yang diterbitkan mengandung cacat hukum administratif karena tidak memenuhi syarat pembuktian alas hak sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

Kasus lain ditemukan dalam Putusan Nomor 32/Pdt.G/2013/PN.Srg terkait penggunaan girik yang tidak terdaftar dalam administrasi desa sebagai dasar penerbitan Sertifikat. Tergugat mendasarkan permohonan Sertifikat pada Kohir C yang ternyata tidak

tercatat dalam buku administrasi kelurahan dan tidak dapat dibuktikan keasliannya. Selain itu, bukti kehilangan dokumen hanya berupa fotokopi tanpa laporan resmi kepolisian. Hakim menilai bahwa penerbitan Sertifikat tersebut bertentangan dengan prosedur administrasi pertanahan karena tidak didasarkan pada penelitian riwayat tanah secara menyeluruh. Dengan demikian, Sertifikat dinyatakan cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Ketidaksesuaian alas hak juga ditemukan dalam praktik penggunaan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai dasar penguasaan tanah tanpa adanya verifikasi terhadap status hukum tanah yang sebenarnya. Dalam beberapa kasus, SKT digunakan untuk mengklaim tanah yang masih dalam status sengketa atau bahkan telah berSertifikat atas nama pihak lain. Padahal, berdasarkan ketentuan PP Nomor 18 Tahun 2021, SKT hanya berfungsi sebagai petunjuk administratif dan bukan alat bukti kepemilikan yang sempurna. Kondisi tersebut menunjukkan masih lemahnya pengawasan administrasi pertanahan, terutama pada tahap penelitian data yuridis sebelum penerbitan Sertifikat dilakukan.

4.3 *Perbuatan Melawan Hukum dalam PenSertifikatan Hak Atas Tanah*

A. Analisis Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam sengketa pertanahan harus dianalisis berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Unsur pertama adalah adanya perbuatan. Dalam perkara Nomor 1520 K/PDT/2024, perbuatan tersebut terlihat dari tindakan penggunaan Sertifikat palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah. Para tergugat secara aktif menggunakan dokumen yang tidak pernah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan untuk memperoleh legitimasi hukum atas penguasaan tanah milik pihak lain.

Unsur kedua adalah sifat melawan hukum. Tindakan penggunaan Sertifikat palsu jelas bertentangan dengan ketentuan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 18 Tahun 2021 yang mensyaratkan bahwa setiap penerbitan Sertifikat harus didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang benar. Selain melanggar ketentuan hukum tertulis, tindakan tersebut juga bertentangan dengan asas kepatutan, kehati-hatian, dan itikad baik dalam proses peradilan. Menurut Miriam Darus Badruzaman (2001), suatu perbuatan dikategorikan melawan hukum apabila melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, serta bertentangan dengan norma kepatutan dalam masyarakat.

Unsur ketiga adalah adanya kesalahan (*schuld*). Dalam perkara ini, unsur kesalahan terlihat dari adanya kesengajaan menggunakan dokumen yang diketahui tidak sah untuk memperoleh keuntungan hukum. Para tergugat secara sadar menggunakan Sertifikat yang tidak terdaftar dalam administrasi pertanahan sebagai alat bukti di pengadilan. Tindakan tersebut menunjukkan adanya niat untuk menciptakan legitimasi hukum semu melalui mekanisme litigasi perdata. Menurut Munir Fuady (2017), kesalahan dalam perbuatan melawan hukum dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian, sepanjang tindakan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada pelakunya.

Unsur keempat adalah adanya kerugian. Kerugian dalam perkara ini tidak hanya berupa kerugian materiel akibat terganggunya penguasaan atas tanah, tetapi juga kerugian immateriel berupa hilangnya kepastian hukum dan terganggunya reputasi hukum pemegang hak yang sah. Penggugat mengalami hambatan dalam penggunaan dan pengembangan tanah akibat adanya klaim kepemilikan yang didasarkan pada Sertifikat palsu.

Unsur terakhir adalah hubungan sebab akibat antara tindakan dan kerugian yang timbul. Kerugian yang dialami penggugat secara langsung disebabkan oleh

penggunaan Sertifikat palsu dalam proses litigasi. Tanpa adanya penggunaan dokumen palsu tersebut, sengketa dan proses eksekusi tanah tidak akan terjadi. Dengan demikian, seluruh unsur Pasal 1365 KUHPerdara telah terpenuhi sehingga tindakan para tergugat dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

B. Ketidaksesuaian Objek Hak

Perbuatan melawan hukum dalam penSertifikatan juga dapat terjadi karena ketidaksesuaian objek hak. Kasus penerbitan Sertifikat di wilayah pagar laut Kabupaten Tangerang menjadi contoh konkret mengenai penerbitan hak atas tanah di atas objek yang secara hukum belum dapat diberikan hak. Dalam kasus tersebut ditemukan penerbitan SHGB dan SHM pada wilayah laut yang belum melalui proses reklamasi sesuai ketentuan hukum. Secara normatif, objek hak atas tanah harus berupa bidang tanah yang secara fisik dan yuridis dapat diberikan hak sesuai ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Wilayah laut yang belum direklamasi bukan merupakan objek hak atas tanah karena masih berada dalam penguasaan negara sebagai wilayah perairan. Oleh karena itu, penerbitan Sertifikat di atas wilayah tersebut mengandung cacat administrasi dan bertentangan dengan hukum pertanahan nasional.

Kasus tersebut menunjukkan lemahnya pengawasan terhadap validasi objek tanah dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu, adanya ketidaksinkronan antara hukum pertanahan dan hukum kelautan juga menjadi faktor yang mempermudah munculnya sengketa. Dalam praktiknya, ketidakjelasan batas wilayah daratan dan perairan sering dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk memperoleh hak atas tanah secara tidak sah.

C. Ketidaksesuaian Subjek Hak

Ketidaksesuaian subjek hak juga menjadi faktor terjadinya perbuatan melawan hukum dalam penSertifikatan tanah. Hal ini terlihat dalam Putusan Nomor 2/G/2022/PTUN.MTR mengenai penerbitan SHGB atas nama PT Ben Bhur di kawasan Hutan Lindung Sekaroh, Lombok Timur. Kawasan tersebut telah ditetapkan sebagai kawasan hutan lindung sehingga tidak dapat diberikan hak atas tanah tanpa pelepasan kawasan terlebih dahulu.

Meskipun PT Ben Bhur memenuhi syarat formal sebagai badan hukum Indonesia, objek tanah yang dimohonkan tidak dapat diberikan hak karena masih berstatus kawasan hutan lindung. Hal ini menunjukkan bahwa pemenuhan syarat subjek hak saja tidak cukup apabila objek tanah secara hukum tidak memenuhi syarat untuk diberikan hak. Penerbitan Sertifikat dalam kondisi tersebut menunjukkan adanya kelalaian administrasi dan lemahnya koordinasi antarinstansi pemerintah. Kasus ini juga memperlihatkan pentingnya sinkronisasi antara hukum pertanahan dan hukum kehutanan. Ketidaksesuaian antara status objek tanah dan pemberian hak atas tanah dapat menimbulkan sengketa berkepanjangan serta merugikan kepentingan negara dan masyarakat.

4.4 Kritik terhadap Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih memiliki kelemahan mendasar dalam menjamin kepastian hukum. Sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia memang memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan akibat kesalahan administrasi pertanahan, tetapi di sisi lain juga membuka peluang munculnya sengketa karena negara tidak menjamin sepenuhnya kebenaran data dalam Sertifikat. Lemahnya verifikasi data fisik dan data yuridis menjadi salah satu penyebab utama munculnya Sertifikat palsu dan Sertifikat tumpang tindih. Dalam praktiknya, proses penerbitan Sertifikat masih sangat bergantung pada dokumen yang diajukan pemohon dan keterangan aparat desa atau kelurahan. Kondisi ini

menciptakan ruang manipulasi data dan penyalahgunaan kewenangan administratif. Digitalisasi administrasi pertanahan yang mulai diterapkan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021 juga belum sepenuhnya efektif. Integrasi data pertanahan nasional masih belum optimal sehingga masih ditemukan perbedaan antara data fisik dan data elektronik. Selain itu, pengawasan internal terhadap proses penerbitan Sertifikat masih lemah sehingga praktik pemalsuan dan penerbitan Sertifikat cacat hukum masih dapat terjadi.

Menurut Satjipto Rahardjo (2000), hukum seharusnya memberikan perlindungan dan kepastian bagi masyarakat. Namun dalam praktik pertanahan di Indonesia, kepastian hukum sering kali terganggu akibat lemahnya sistem administrasi dan penegakan hukum. Oleh karena itu, diperlukan reformasi administrasi pertanahan yang menekankan transparansi, integrasi data nasional, dan penguatan pengawasan terhadap proses pendaftaran tanah.

4.5 *Implikasi Hukum Penggunaan Sertifikat Palsu*

Penggunaan Sertifikat palsu dalam sengketa pertanahan memiliki implikasi hukum yang luas terhadap sistem hukum perdata, pidana, dan administrasi pertanahan. Dari sisi hukum perdata, penggunaan dokumen palsu dapat menyebabkan batalnya gugatan maupun putusan pengadilan yang didasarkan pada alat bukti yang tidak sah. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 menunjukkan bahwa hakim tidak hanya menilai formalitas Sertifikat, tetapi juga menguji validitas materiil data fisik dan data yuridis yang mendasari penerbitannya.

Dari sisi hukum pidana, penggunaan Sertifikat palsu dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 263 dan Pasal 264 KUHP mengenai pemalsuan surat. Pemalsuan Sertifikat tanah merupakan tindak pidana serius karena tidak hanya merugikan individu tertentu, tetapi juga mengganggu ketertiban administrasi pertanahan nasional. Oleh karena itu, penegakan hukum pidana terhadap pelaku pemalsuan menjadi penting untuk menjaga integritas sistem pertanahan.

Implikasi lain juga dirasakan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kasus-kasus sengketa akibat Sertifikat palsu menunjukkan perlunya penguatan sistem validasi dokumen, peningkatan profesionalitas aparatur pertanahan, dan optimalisasi pengawasan administratif. Negara juga memiliki kewajiban memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang sah sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon (1987) bahwa perlindungan hukum merupakan bentuk pengakuan terhadap hak-hak masyarakat dari tindakan sewenang-wenang.

4.6 *Sintesis Hasil Penelitian*

Berdasarkan keseluruhan hasil penelitian, dapat dipahami bahwa perbuatan melawan hukum dalam penSertifikatan hak atas tanah terjadi akibat ketidaksesuaian alas hak, objek hak, dan subjek hak dalam proses penerbitan Sertifikat. Penggunaan Sertifikat palsu dalam gugatan pembatalan hak atas tanah menunjukkan adanya penyalahgunaan instrumen hukum perdata untuk memperoleh legitimasi atas penguasaan tanah secara tidak sah. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia belum sepenuhnya mampu memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat yang seharusnya menjadi alat bukti kuat masih dapat dimanipulasi apabila pengawasan administrasi pertanahan tidak dilakukan secara ketat. Oleh karena itu, reformasi administrasi pertanahan melalui integrasi data nasional, digitalisasi yang efektif, dan harmonisasi antar regulasi menjadi kebutuhan mendesak dalam memperkuat perlindungan hukum di bidang pertanahan. Selain itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024 memberikan perkembangan penting dalam praktik peradilan pertanahan di Indonesia karena menegaskan bahwa pengadilan harus menilai validitas materiil Sertifikat dan tidak hanya

berfokus pada formalitas dokumen. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah hanya dapat diwujudkan apabila seluruh proses pendaftaran tanah dilakukan secara akuntabel, transparan, dan berdasarkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tahapan administrasi pertanahan.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa perbuatan melawan hukum dalam penSertifikatan hak atas tanah terjadi akibat ketidaksesuaian alas hak, objek hak, dan subjek hak dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 18 Tahun 2021. Penggunaan Sertifikat hak atas tanah palsu atau dokumen yang tidak terdaftar sebagai produk resmi Badan Pertanahan Nasional merupakan bentuk penyalahgunaan instrumen hukum perdata yang tidak hanya menimbulkan cacat administratif, tetapi juga memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/PDT/2024, pengadilan menegaskan bahwa Sertifikat yang tidak memiliki kesesuaian data fisik dan data yuridis tidak dapat dijadikan dasar pembuktian hak atas tanah dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia masih memiliki kelemahan dalam menjamin kepastian hukum karena masih membuka ruang terjadinya pemalsuan dokumen, Sertifikat tumpang tindih, dan penyalahgunaan administrasi pertanahan dalam praktik litigasi. Oleh karena itu, pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan melalui integrasi data pertanahan nasional berbasis teknologi digital, peningkatan pengawasan internal, harmonisasi antar instansi, serta optimalisasi sistem pendaftaran tanah elektronik guna mencegah terjadinya penyalahgunaan Sertifikat dalam sengketa pertanahan. Selain itu, masyarakat juga perlu meningkatkan kesadaran hukum mengenai pentingnya penggunaan dokumen pertanahan yang sah dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara tertib agar perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah dapat terjamin secara efektif.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, M. D. (2001). *Kompilasi hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Black, H. C. (1990). *Black's Law Dictionary* (6th ed.). St. Paul: West Publishing.
- Djojodirdjo, M. A. M. (1982). *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum* (2nd ed.). Pradnya Paramita.
- Fuady, M. (2017). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti. ISBN: 978-979-491-045-0.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hamzah, A. (2014). *Asas-asas hukum pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, M. Y. (2005). *Hukum acara perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. ISBN: 978-979-428-678-4.
- Ibrahim, J. (2013). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Ismail, N. (2012). *Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat*. Yogyakarta: STPN Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Mertokusumo, S. (2019). *Perbuatan melawan hukum oleh pemerintah*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka.
- Moleong, L. J. (2018). *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prodjodikoro, W. (2000). *Perbuatan melanggar hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1520 K/PDT/2024.
- Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 934/Pdt.G/2022/PN Tng.
- Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 214/PDT/2023/PT BTN.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Salindeho, J. (2013). *Masalah tanah dalam pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-pokok hukum perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2010). *Sertifikat hak atas tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syarief, E. (2014). *Menuntaskan sengketa tanah melalui pengadilan khusus pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.