

**UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN
TANAH**

SKRIPSI

**Disusun Dalam Rangka Pemenuhan
Tugas Akhir Mahasiswa**

Oleh:

**Indah Permata Sari Br Sembiring
NPM: 2206200390**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, 10 Maret 2026 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SMBIRING
NPM : 2206200390
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Baik
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum ACARA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof Dr. Atikah Rahmi, S.H, M.H.
2. Dr. Ismail Koto, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof Dr. Rahmat Ramadhani, S.H, M.H.

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)



[umsumedan](#)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, tanggal 10 Maret 2026, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING
NPM : 2206200390
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

PENGUJI : 1. Assoc. Prof. Dr. Atiqah Rahmi, S.H., M.H. / NIDN: 0129057701
: 2. Dr. Ismail Koto, S.H., M.H/ NIDN: 0106069401
: 3. Assoc. Prof. Dr. Rahmad Ramadhani, S.H, M.H/ NIDN : 0111088002

Lulus, dengan nilai A predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 5 Maret 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat, ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH




NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING

NPM : 2206200390

PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA

Skrripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Selasa, tanggal 10 Maret 2026.

Dosen Penguji

		
<u>Assoc. Prof. Dr. Atikah Rahmi, S.H.</u> M.H.NIDN: 0129057701	<u>Dr. Ismail Koto, S.H., M.H.</u> NIDN: 0106069401	<u>Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani,</u> <u>S.H, M.H.</u> NIDN: 0111088002

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567



<http://hukum.umsu.ac.id>



fahum@umsu.ac.id



[umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan)



[umsumedan](https://twitter.com/umsumedan)



[umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING
NPM : 2206200390
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

Pendaftaran : Tanggal , 27 Februari 2026

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502


Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDN: 0111088002

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/II/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bia menjawab surat ini agar disebutkan
Ncmor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING

NPM : 2206200390

PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM ACARA

JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
(NIDN. 0111088002)

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 5 Maret 2026

Panitia Ujian

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624567 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING
NPM : 2206200390
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ACARA
**JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA
OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR
PENDAFTARAN TANAH**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi**

Medan, Maret 2026

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H.
NIDN : 0111088002

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING
NPM : 2206200390
Program : Strata-I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum ACARA
Judul Skripsi : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK
YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri,kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, Maret 2026
Saya yang menyatakan

METERAN
TEMPEL
DB931ANX354285686

INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624567 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : INDAH PERMATA SARI BR SEMBIRING
NPM : 2206200390
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM ACARA
JUDUL SKRIPSI : UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH
Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
9/9 -2025	ACC Judul	✓
18/9-2025	bimbingan 1 Acc proposal	✓
29/9-2025	Seminar Proposal	✓
15/10 -2025	Bimbingan bab 1	✓
31/10-2025	Bimbingan bab 2	✓
21/11 -2025	Bimbingan bab 3	✓
16/12-2025	Bimbingan bab 4	✓
2/1 -2026	Perbaiki daftar pustaka	✓
30/1 -2026	Bedah buku	✓
12/2 -2026	Acc untuk diujikan	✓

Mahasiswa dengan data dan judul tersebut di atas, telah melalui proses pembimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar Pustaka, oleh karena skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)
NIDN : 0122087502

(Assoc. Prof. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H.)
NIDN : 0111088002

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Upaya Hukum Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah”** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang mendalam kepada orang yang paling berharga dan berjasa dalam hidup penulis, yang selalu menjadi panutan dan inspirasi bagi penulis selama ini. Untuk kedua orang tua yang penulis sayangi Ibu Siti Aisyah Tarigan dan Bapak Muhammad Nurdin Sembiring terimakasih telah memberikan doa, dukungan dan perhatian yang tiada putus semasa hidup penulis. Doa, dukungan, dan perhatian yang diberikan menjadi sumber semangat dan kekuatan bagi penulis dalam menyelesaikan studi ini hingga akhir.

Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua Kakak dan adik penulis dr. Intan Permata Sari Br Sembiring dan Muhammad Didit Dewanto Sembiring yang selalu memberikan inspirasi untuk terus melangkah maju kedepan, dan menjadi support system terbaik bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir. Terima kasih atas waktu, materi, doa yang senantiasa dilangitkan, dan seluruh hal baik yang diberikan kepada penulis selama ini.

Tidak lupa pula penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.A.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas kesempatan dan segala fasilitas yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pendidikan sarjana.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M. Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H.
3. Bapak Assoc, Prof. Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang dengan perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan, petunjuk, dan saran sejak awal penyusunan skripsi hingga selesainya penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Rachmad Abduh, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Acara yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, arahan, dan kritik yang sangat berharga.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atas jasa mereka selama ini telah mendidik dan memberikan ilmu kepada penulis melalui perkuliahan sehingga dapat menyelesaikan studi ini.
6. Seluruh Pegawai/Staf Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara atas kelancaran proses administrasi selama penulis melaksanakan Pendidikan Program Sarjana Penulis.

7. Kepada Pasangan Penulis Ananta Pramudia Tarigan S.H., terimakasih sudah turut hadir kebersamai perjalanan penulis dan menjadi tempat penulis berkeluh kesah, serta membantu penulis dalam menghadapi berbagai kesulitan dan tantangan selama masa studi.
8. Kepada teman seperjuangan Farah Diba Aulia Rahmah, terimakasih atas doa dan dukungan yang selalu hadir disetiap langkah penulis meskipun tidak dapat hadir secara langsung.

Terimakasih banyak telah berkontribusi baik dalam tenaga, waktu, menemani, mendukung, serta menghibur penulis dan memberikan semangat kepada penulis sehingga penyusunan skripsi ini terselesaikan.

Akhir kata, Tiada lain yang diucapkan selain kata terima kasih. Semoga kiranya mendapatkan balasan dari Allah SWT dan diberikan kemudahan dan selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, 23 Januari 2026 Penulis,

Indah Permata Sari Br Sembiring
2206200390

ABSTRAK

UPAYA HUKUM TERHADAP PEMALSUAN AKTA OTENTIK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PENDAFTARAN TANAH

Indah Permata Sari Br Sembiring

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena mengandung nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah, negara menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah, khususnya melalui jual beli, harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik. Namun demikian, masih sering terjadi permasalahan hukum berupa pemalsuan akta otentik yang dijadikan dasar pendaftaran tanah, sehingga mengakibatkan terbitnya sertifikat hak milik yang cacat hukum dan merugikan pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum akta otentik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, mengkaji kekuatan pembuktian serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat terbitnya sertifikat hak milik yang didasarkan pada akta jual beli palsu, serta menguraikan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemalsuan akta otentik dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan sifat deskriptif analitis, penelitian ini akan menggambarkan hukum positif yang berlaku serta praktik pelaksanaan hukum di lapangan. Sumber data yang digunakan meliputi data primer dari wawancara dan observasi, serta data sekunder dari literatur hukum yang relevan. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan diharapkan dapat menghasilkan informasi yang komprehensif dan akurat, sehingga dapat memberikan kontribusi bagi pemahaman dan penyelesaian permasalahan hukum terkait pemalsuan akta otentik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun, apabila akta tersebut terbukti palsu, maka akta kehilangan kekuatan pembuktiannya dan sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut dapat dibatalkan. Pihak yang dirugikan dapat menempuh upaya hukum melalui jalur perdata, pidana, maupun administrasi pertanahan sebagai bentuk perlindungan hukum. Dengan demikian, diperlukan penguatan prinsip kehati-hatian dan pengawasan terhadap pejabat yang berwenang guna mencegah terjadinya pemalsuan akta serta menjamin kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Akta Otentik, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik, Pemalsuan Akta, Perlindungan Hukum.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian	6
3. Manfaat Penelitian	7
B. Definisi Operasional	8
C. Keaslian Penelitian.....	9
D. Metode Penelitian	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Sifat Penelitian.....	11
3. Pendekatan Penelitian.....	12
4. Sumber Data Penelitian	12
5. Alat Pengumpulan Data.....	15
6. Analisis Data	15
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Upaya Hukum	17
B. Akta Otentik	20
C. Pendaftaran Tanah.....	23

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	29
A. Kedudukan Hukum Akta Otentik Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia	29
1. Akta Otentik dalam Sistem Pendaftaran Tanah.....	36
2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik	42
3. Implikasi Hukum dalam Praktik Pendaftaran Tanah.....	48
B. Kekuatan Pembuktian Dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Atas Terbitnya Sertifikat Hak Milik Dalam Pendaftaran Yang Dilakukan Dengan Dasar Akta Jual Beli Palsu	56
1. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan (perdata, pidana, dan administrasi pertanahan).....	62
2. Peran lembaga terkait (PPAT, BPN, dan peradilan) dalam memberikan perlindungan hukum.....	66
3. Peran dan tanggung jawab pejabat terkait.....	70
C. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pihak Yang Dirugikan Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah	79
1. Pemalsuan Akta Otentik sebagai Dasar Pendaftaran Tanah dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum.....	84
2. Peran PPAT dalam Menjamin Keabsahan Akta Otentik sebagai Dasar Pendaftaran Tanah	87
3. Upaya Hukum bagi Pihak yang Dirugikan serta Penguatan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah.....	89

BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN	92
DAFTAR PUSTAKA	94

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia dikenal sebagai negara kepulauan yang kaya akan sumber daya alam, salah satunya adalah tanah yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi. Tanah di Indonesia bukan hanya menjadi aset berharga bagi setiap individu, tetapi juga memiliki peran penting dalam pembangunan nasional. Dalam Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Oleh karena itu, negara menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah melalui sistem administrasi pertanahan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut Rahmat Ramadhani :

Tanah merupakan permukaan bumi yang amat sangat dibutuhkan manusia untuk melangsungkan kehidupan. Bertambahnya jumlah manusia yang tidak sebanding dengan luas lahan dibutuhkan peran serta dari negara untuk menciptakan ketertiban masyarakat di dalam masyarakat melalui aturan yang bersifat memaksa dalam bentuk tertulis, negara selaku otoritas yang menguasai dan memiliki tanah¹.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang

¹Rahmat Ramadhani (2022). “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonom*, Vol. 2, No. 1, halaman 45-50.

oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah².

Hak milik atas tanah merupakan hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak milik memberikan kewenangan yang paling luas kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepentingan umum, serta hak-hak pihak lain. Pengaturan mengenai hak milik atas tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan meskipun memiliki sifat turun-temurun. Peralihan hak milik atas tanah terjadi karena suatu peristiwa hukum berupa meninggalnya pemegang hak, sehingga hak tersebut secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli waris memenuhi syarat sebagai subjek hak milik sebagaimana ditentukan dalam UUPA. Peralihan hak karena pewarisan ini terjadi secara otomatis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Pemindahan atau pengalihan hak milik atas tanah terjadi karena adanya suatu perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh pemegang hak kepada pihak lain. Pengalihan hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui berbagai cara,

²Boedi Harsono, (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.

antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, dan pemasukan ke dalam perusahaan. Jual beli merupakan bentuk pengalihan hak milik atas tanah yang paling sering dilakukan dalam praktik. Jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai serta dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan guna menjamin kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah.³

Hak milik mempunyai keistimewaan dibandingkan hak atas tanah yang lain, maka orang cenderung untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual beli sebuah obyek dengan hak milik sebagai alas haknya. Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa 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 lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya aturan tersebut, maka proses peralihan hak milik hanya dapat dilakukan apabila terdapat akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam praktek, PPAT dibantu oleh pegawainya untuk mengurus proses pembuatan akta jual beli. Namun dalam menjalankan tugasnya, seringkali terdapat tindakan pegawai PPAT berupa pemalsuan terhadap hal-hal yang terdapat dalam akta jual beli. Dimana akta jual beli yang dipalsukan digunakan sebagai dasar untuk

³Urip Santoso, (2012), *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 93-94

pengajuan sertifikat hak milik. Sehingga dengan diterbitkannya sertifikat hak milik dengan dasar akta jual beli palsu tersebut dapat merugikan pihak lain⁴.

Akta otentik adalah akta yang dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk berdasarkan undang-undang serta memiliki kewenangan dan kewajiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, hingga saat ini masih banyak terjadi sengketa jual beli tanah. Dari berbagai permasalahan pertanahan, sengketa tersebut umumnya disebabkan oleh ketidaksesuaian data yuridis, kelalaian administrasi, adanya itikad tidak baik para pihak, serta tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak secara benar.⁵

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah berimplikasi pada diterbitkannya surat tanda bukti hak atas tanah berupa sertifikat oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga penyelenggara administrasi pertanahan. Sertifikat tersebut diberikan kepada pihak yang berhak dan dapat diandalkan oleh pemegang hak sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan serta penguasaan hak atas tanah yang bersangkutan, sekaligus berfungsi untuk mencegah terjadinya sengketa dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak.⁶

Pemalsuan diatur dalam Bab XII Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang memuat ketentuan mengenai kejahatan terhadap kepercayaan umum.

⁴Riska Sri Agustin, (2021), "Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah", *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, Vol. 4 No. 2.

⁵Husnul Arifin, Listyowati Sumanto, (2024), "Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Otentik Studi Kasus Putusan Nomor: 250/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Br. Antara Nirina Zubir Dan Erwin Ridwan Selaku Ppat", *Jurnal Kritis Studi Hukum*, Vol, 9 No, 5 halaman 69-83

⁶Rahmat Ramadhani (2021). "Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah". *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Vol. 2, Issue 1, halaman 31-41

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa perbuatan yang termasuk dalam kategori pemalsuan pada prinsipnya berkaitan dengan tulisan atau surat. Salah satu bentuk pemalsuan yang sering terjadi adalah pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 sampai dengan Pasal 276 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Dalam praktik penegakan hukum, tindak pidana pemalsuan yang paling sering dijumpai berkaitan dengan Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, khususnya yang menyangkut pemalsuan surat otentik, penggunaan surat palsu, serta pemberian keterangan palsu dalam akta otentik.

Menurut (QS. Al-Baqarah: 188) Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.

Dalam Hadist dikatakan “Tidak halal mengambil harta seorang Muslim kecuali dengan kerelaan dirinya” (HR. Ad-Daraquthni)”

Akta otentik memiliki kekuatan bukti yang tinggi karena mampu membuktikan secara sempurna, berdasarkan pada fakta yang terdapat dalam akta tersebut. Isi akta otentik dan keberadaannya sebagai suatu dokumen fisik memberikan landasan yang kuat untuk mendukung keabsahan dan kepastian suatu perbuatan hukum. Akta otentik diatur pada undang-undang sebagai sarana pembuktian yang bisa dipercaya⁷.

Berdasarkan pemaparan fenomena dan urgensi hukum terkait pemalsuan akta otentik yang dijadikan dasar pengajuan sertifikat hak milik atas tanah diatas, ditemukan fakta bahwa pemalsuan akta otentik yang diajukan sebagai dasar

⁷ Wiharjo, W., & Isharyanto, J. E. (2022), “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Ppat Dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap”, *Notary Law Research*, Vol. 3, No.2, halaman 55.

pengajuan sertifikat hak milik atas tanah dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang dapat merugikan berbagai pihak. Oleh sebab itu, dalam penelitian ini akan mengkaji dan menjelaskan mengenai **“Upaya Hukum Terhadap Pemalsuan Akta Otentik yang Digunakan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah disusun dan dijabarkan pada sub bab sebelumnya, maka peneliti menyusun rumusan masalah sebagai berikut:

- a) Bagaimana kedudukan hukum akta otentik dalam pendaftaran tanah di Indonesia?
- b) Bagaimana kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas terbitnya sertifikat hak milik dalam pendaftaran yang dilakukan dengan dasar akta jual beli palsu?
- c) Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan pihak yang dirugikan terhadap pemalsuan akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah ?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini disusun sesuai dengan pokok permasalahan atau rumusan masalah yang telah dirumuskan oleh peneliti sebelumnya, adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Untuk menganalisis dan mengetahui kedudukan hukum akta otentik dalam pendaftaran tanah di Indonesia.

- b) Untuk menganalisis dan mengetahui kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atas terbitnya sertifikat hak milik dalam pendaftaran yang dilakukan dengan dasar akta jual beli palsu.
- c) Untuk menganalisis dan mengetahui upaya hukum yang dapat dilakukan pihak yang dirugikan terhadap pemalsuan akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan harus berfaedah baik secara teoritis maupun praktis.

Adapun sebagai berikut:

- a) Secara Teoritis: Hasil dari penelitian ini dapat diharapkan memberikan masukan/sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum perdata terkhusus yang berkaitan dengan pengaturan hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat dan pihak-pihak yang dirugikan dalam hal pembuatan akta otentik dan pengajuan sertifikat hak milik atas tanah .
- b) Secara praktis: Melalui penelitian ini dapat memberikan masukan konstruktif kritis, dan dapat diharapkan melalui penulisan ini memberikan sumbangsih dalam rangka memajukan hukum nasional dan juga dapat menjadi pertimbangan dalam proses penegakan hukum dalam sengketa dan perlindungan hukum kepada masyarakat dan pihak-pihak terhadap pengajuan sertifikat hak milik atas tanah.

B. Definisi Operasional

Untuk memudahkan penjelasan konsep dan teori yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan beberapa variabel yang secara kontekstual digunakan dalam penelitian ini meliputi sebagai berikut:

1. Yang dimaksud dengan Upaya Hukum dalam penelitian ini adalah segala bentuk langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan maupun aparat penegak hukum terhadap adanya pemalsuan akta otentik.
2. Yang dimaksud dengan Pemalsuan dalam penelitian ini adalah tindakan memalsukan atau membuat akta otentik seolah-olah benar, padahal isinya tidak sesuai dengan kenyataan, baik dengan cara mengubah, menambah, mengurangi, maupun memalsukan tanda tangan, identitas, atau keterangan dalam akta tersebut.
3. Yang dimaksud dengan Akta Otentik dalam penelitian ini adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak maupun pihak ketiga.
4. Yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah dalam penelitian ini adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian data fisik serta data yuridis mengenai bidang-bidang tanah, termasuk pemberian tanda bukti haknya berupa sertifikat. Sertifikat hak milik adalah surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

C. Keaslian Penelitian

Penelitian tentang perlindungan konsumen dalam jual beli online bukanlah merupakan hal yang baru. Oleh karenanya penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat masalah ini. Namun berdasarkan pembahasan dan fokus permasalahan yang diangkat berdasarkan kasus yang terjadi dan bahan kepustakaan yang di temukan, sejauh ini penulis tidak menemukan penulisan yang sama persis dengan pokok bahasan yang penulis teliti terkait “Upaya Hukum Terhadap Pemalsuan Akta Otentik yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Atas Tanah” Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, setidaknya ada 3 judul penelitian yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Putri Septi Lia, dengan judul “Tindak Pidana Pemalsuan Surat Alas Hak Atas Tanah Yang Digunakan Dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Palembang)”. Yang disusun dalam bentuk Tesis di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Palembang, Palembang pada tahun 2020.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Alysia Delly Rasendriya dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Akibat Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 149/PID.B/2023/PN.SKT)”. Yang disusun dalam bentuk Skripsi di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Kementerian Agraria

Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Yogyakarta tahun 2024.

3. Penelitian yang dilakukan oleh Radhityas Kharisma Nuryasinta dengan judul “Autentisitas Akta Notaris Yang Terbukti Palsu Dan Dampaknya Bagi Para Pihak”. Yang disusun dalam bentuk Jurnal di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang tahun 2024.

Persamaan dari ketiga penelitian diatas adalah sama-sama memiliki objek penelitian tentang upaya hukum terhadap pemalsuan akta otentik untuk pengajuan sertifikat hak atas tanah, Namun, perbedaan dari penelitian di atas yang di mana penelitian ini berfokus pada objek akta otentik yang dijadikan dasar untuk pengajuan sertifikat hak milik atas tanah dan bagaimana kedudukan sertifikat yang diajukan, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan serta upaya hukum bagi pihak yang dapat dilakukan terhadap pemalsuan akta otentik. Sehingga penelitian ini adalah asli dan bukan merupakan tiruan atau plagiat dari bentuk karya ilmiah sejenis atau bentuk lainnya yang telah di publikasi.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut Marzuki penelitian hukum normatif adalah langkah untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Secara etimologi, penelitian hukum normatif berasal dari bahasa Inggris, normatif legal research dan bahasa Belanda, normatif juridisch onderzoek. Penelitian ini menyorot analisis

mendalam terhadap berbagai aspek hukum yang meliputi aturan hukum, undang-undang, peraturan, serta putusan pengadilan. Penelitian hukum normatif (normative law research) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.

Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematika hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*). Suatu penelitian hukum normatif tentu harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Adapun alasan peneliti memilih menggunakan metode penelitian normatif adalah karena berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia khususnya terkait pemalsuan akta otentik untuk pendaftaran tanah.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan peneliti yaitu bersifat penelitian deskriptif analitis. penelitian deskriptif analitis adalah menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau hukum positif dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang terdapat didalam masyarakat. Penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, dan bertujuan

untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang berfokus pada kajian terhadap ketentuan hukum tertulis serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis pengaturan hukum serta upaya hukum terhadap pemalsuan akta otentik yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu mengkaji secara mendalam kesesuaian antara norma hukum yang mengatur akta otentik dan pendaftaran tanah dengan penerapannya dalam praktik penegakan hukum.

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui kegiatan wawancara mendalam (*in-depth interview*) dan observasi. Data tersebut dikumpulkan dari pihak-pihak yang terkait dengan pembuatan dan penggunaan akta otentik, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), aparat penegak hukum, serta pihak yang pernah terlibat dalam sengketa pendaftaran tanah akibat pemalsuan akta, guna memperoleh gambaran faktual mengenai permasalahan yang diteliti.

Adapun data yang berasal dari Hukum Islam yang bersumber dari kitab suci Al-Qur'an dan Hadits:

Landasan dari Al-Qur'an tentang Tanah / Kepemilikan Harta Al-Qur'an menegaskan bahwa kepemilikan harta termasuk tanah harus dijaga dan dipelihara secara adil tertuang dalam QS. An-Nisa (4): 29 yang berarti:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
 أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu”.

Selanjutnya QS. Al-Baqarah (2): 188 yang berarti:

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan janganlah sebagian kamu memakan harta sebagian yang lain dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.

Hadist

Hadis Riwayat Bukhari dan Muslim Rasulullah SAW bersabda: “Maukah aku beritahukan kepadamu dosa yang paling besar?” beliau menyebutkan syirik kepada Allah, durhaka kepada kedua orang tua, kemudian beliau duduk dan bersabda: “Ingatlah! Ucapan dusta dan kesaksian palsu!” (HR. Bukhari dan Muslim).

Bahan hukum primer yaitu (primary sources or authorities) yakni bahan hukum yang berasal dari aturan-aturan hukum yang terdapat pada berbagai peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah,

Keputusan Presiden, Putusan Mahkamah Agung. Bahan atau sumber hukum primer yang sesuai dengan skripsi ini meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan hukum sekunder, bahan hukum sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian. Bahan hukum sekunder yang terdiri dari buku hukum, jurnal hukum yang berisi prinsip-prinsip dasar (asas hukum), pandangan para ahli hukum (doktrin), hasil penelitian hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum.

Bahan hukum tersier, bahan hukum tersier dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari bahan penunjang yang berfungsi untuk memberikan petunjuk, penjelasan, dan penegasan makna terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier membantu peneliti dalam memahami istilah, konsep, dan pengertian hukum yang digunakan dalam penelitian. Bahan hukum tersier dalam penelitian ini terdiri dari kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia hukum, indeks peraturan perundang-undangan, serta sumber referensi lain yang relevan dengan permasalahan penelitian mengenai upaya hukum terhadap pemalsuan akta otentik yang digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah dalam perspektif hukum acara

5. Alat Pengumpulan Data

Soekanto & Mamudji mengatakan bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (library legal study). Pengumpulan data itu sendiri oleh Silalahi diartikan sebagai suatu proses mendapatkan data dengan menggunakan teknik tertentu. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau teknik pengumpulan bahan hukum atau data sekunder dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran bahan hukum melalui media internet atau website.

Studi kepustakaan dalam peneliti ini dilakukan melalui perpustakaan dan juga melalui jurnal-jurnal yang dapat dilihat melalui website atau internet. Didalam melakukan metode studi dokumentasi, penulis hanya menganalisa benda benda tertulis seperti buku-buku literatur terkait, kitab undang-undang terkait serta peraturan-peraturan perundang undangan terkait dan sumber data lainnya yang sesuai dan berkaitan dengan tema penelitian.

6. Analisis Data

Analisis data adalah suatu kegiatan yang bersifat mentransformasikan data menjadi informasi. Data adalah hasil suatu pencatatan, sedangkan informasi adalah makna dari hasil pencatatan. Untuk penelitian hukum normatif, karena sumber datanya adalah data sekunder berupa bahan-bahan yang diperoleh melalui

studi dokumen atau studi kepustakaan, maka ada dua langkah yang harus dilakukan peneliti. Pertama, mengkaji ketentuan-ketentuan hukum positif tertulis. Kedua, penerapan ketentuan-ketentuan hukum positif tertulis tersebut pada peristiwa *in concreto*.

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah-terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya, sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya. Dalam penelitian ini Analisis data menggunakan sifat deskriptif, dimana dilakukan untuk memperoleh atau mendapatkan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Analisis deskriptif yaitu penelitian dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Upaya Hukum

Menurut Sutantio, upaya hukum merupakan sebuah hak yang diberikan undang-undang kepada suatu pihak untuk menentang keputusan hakim dalam kasus tertentu⁸. Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo SH, upaya hukum adalah upaya untuk menghindari atau memperbaiki keputusan yang salah⁹. Pengertian tentang Upaya Hukum dimuat dalam/pada pasal 1 butir 12 Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana, sebagai berikut:

Upaya Hukum adalah hak Terdakwa atau Penuntut Umum untuk tidak menerima putusan Pengadilan yang berupa perlawanan atau Banding atau Kasasi atau hak terpidana untuk mengajukan permohonan Peninjauan Kembali (PK) dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam perundang undangan ini.

Upaya hukum dalam pemalsuan akta otentik untuk pendaftaran tanah merupakan cara atau tindakan hukum yang dapat dilakukan terhadap sertifikat yang telah dibuat namun cacat secara administrasi, seperti pemalsuan akta otentik. Pemalsuan surat dalam akta otentik yang diatur dalam Pasal 264 ayat (1) ke 1 KUHP merupakan salah satu tindak pidana pemalsuan surat yang merupakan pemberatan terhadap tindak pidana pemalsuan surat sederhana. Menurut Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai

⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1922, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, halaman 143.

⁹Sudikno Mertokusumo, (2019), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, halaman 234

umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Menurut S.R. Sianturi tindak pidana pemalsuan surat dalam akta otentik merupakan bagian dari pemalsuan surat yang dikualifikasi. Perbuatan pemalsuan surat dalam akta otentik ini dapat dikenakan ancaman pidana yang lebih berat, yaitu pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan menjadi ancaman pidana yang lebih berat dibandingkan dengan ancaman pidana dalam Pasal 263 KUHP yang berupa pidana penjara paling lama 6 (enam) tahun.¹⁰

Dalam KUHP Pasal 266 ayat 1 dan ayat 2, ditempatkan pada buku ke II KUHP tentang kejahatan pada bab ke XII dengan judul, memalsukan surat-surat. Bab ke XII KUHP tersebut dimulai dari Pasal 263 sampai dengan Pasal 267 KUHP¹¹.

1. Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHP yang memuat aturan ayat (1) Barang siapa menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian, dihukum penjara selama-lamanya tujuh tahun. Ayat (2), “dengan hukuman serupa itu juga dihukum barang siapa dengan sengaja menggunakan akta itu seolah-olah isinya cocok dengan yang sebenarnya jika pemakaian surat itu dapat mendatangkan kerugian”

¹⁰Christellia G. N. Lamatenggo, Harly S. Muaja, Deizen D. Rompas (2021). “Kajian Yuridis Pemalsuan Surat Sederhana (Pasal 263 Kuhp) Dalam Kaitannya Dengan Pemalsuan Akta Otentik (Pasal 264 Ayat (1) Ke 1 Kuhp)”. *Lex Crimen*, Vol. X, No. 1, halaman 70-78.

¹¹ Leden Marpaung, *Asas-Teori-Praktik: Hukum Pidana*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), halaman 67

2. Akta autentik dalam Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHP mengandung pengertian yaitu suatu surat akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang membuat akta yang syarat-syarat dan bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang.

Menurut R. Soesilo, yang dapat dihukum menurut pasal ini adalah orang yang memberikan keterangan yang tidak benar kepada Pegawai ataupun pejabat umum yang berwenang untuk dimasukkan kedalam akta yang dibuat oleh pejabat atau pegawai tersebut, dengan maksud untuk mempergunakan akta itu seolah-olah keterangan yang termuat di dalam akta itu, benar. Yang diancam hukuman tidak hanya orang yang memberikan keterangan yang tidak benar, tetapi juga orang yang dengan sengaja menggunakan akta yang memuat keterangan tidak benar itu. Dalam kedua hal ini harus dibuktikan bahwa orang itu bertindak seakan-akan isi surat itu benar dan perbuatan itu dapat mendatangkan kerugian¹².

Pemalsuan dalam Akta masuk dalam perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata identik dengan hukum pidana, menurut Van Bemmelen tidak ada perbedaan antara arti melawan hukum dalam hukum pidana dengan arti melawan hukum di bidang perdata, pendapat ini diperkuat oleh pendapat Pompe yang menyatakan bahwa sifat melawan hukum tidak hanya menyangkut hukum tertulis tetapi juga hukum tidak tertulis.¹³ Ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa

¹² *Ibid.*

¹³ Satjipto Rahardjo, (2006), *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 204

kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut”.

Menurut hukum yang ada berlaku di Indonesia, pemalsuan adalah salah satu bentuk kejahatan yang diatur dalam kitab undang-undang hukum pidana. Akibat yang ditimbulkan dari kejahatan pemalsuan sendiri diatur pada BAB XII Buku II KUHP, dalam buku tersebut tercantum bahwa yang termasuk ke dalam pemalsuan yaitu berupa tulisan-tulisan dan salah satu diantaranya yaitu pemalsuan surat yang diatur dalam Pasal 263 hingga Pasal 276 KUHP. Tindak pidana yang sering terjadi yaitu membuat surat palsu atau memalsukan surat sebagaimana diatur pada Pasal 263 KUHP, memalsukan akta-akta otentik sebagaimana diatur pada Pasal 264 KUHP dan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik sebagaimana sebagaimana diatur pada Pasal 266 KUHP¹⁴.

B. Akta Otentik

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau akta dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian¹⁵. Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu

¹⁴Edel Joshua Siagian, Marcel R. Maramis, Royke A. Taroreh, (2021). “Kajian Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Tanah”, *Lex Crimen*, Vol. X, No. 6, halaman. 83-92.

¹⁵ Muhammad Faisal & Lia Syarifah Kastella, *Buku Ajar Praktik Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta: Deepublish, 2025), halaman 21

peristiwa dan ditandatangani.¹⁶ Berdasarkan pendapat ahli diatas maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum, dan suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa yang diajukan kepada pembuktian sesuatu¹⁷.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan. Akta otentik tersebut juga berisi keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya¹⁸. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.¹⁹ Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensialia agar terpenuhinya syarat formil suatu akta otentik, yaitu:²⁰

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Umum.

¹⁶Eddy O.S. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian* (Jakarta: Erlangga, 2012), halaman 87

¹⁷Mustakim La Dee, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana* (Medan: PT Media Penerbit Indonesia, 2024), halaman 106

¹⁸M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata dalam Sistem Hukum di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2021), halaman 56

¹⁹Rahman Amin, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Pidana dan Perdata*, Sleman: Deepublish, 2020, halaman 110.

²⁰Dr. Ir. H. Sunardi, M.Pi., M.H., *Hukum Agraria* (Bandung: PT. Penerbit Naga Pustaka, 2024), halaman 79.

- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Salah satu contoh dalam hal akta otentik adalah akta jual beli, merupakan dokumen sebagai bukti yang menunjukkan telah terjadinya proses jual beli sehingga terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Akta jual beli ini dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya. Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun fungsi dari akta jual beli adalah menjadi bukti adanya transaksi jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Akta Jual Beli (AJB) juga berfungsi sebagai salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran dan pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan²¹.

Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.³⁶ Suatu akta adalah otentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), di

²¹Boedi Harsono, (2016), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, halaman 507-508

mana Notaris dijadikan sebagai "pejabat umum", sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik. Dengan perkataan lain, akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai sifat otentik, bukan oleh karena undang-undang menetapkan sedemikian, akan tetapi oleh akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata²².

C. Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 pengertian pendaftaran tanah, yaitu:

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya, dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.

Penjelasan mengenai pendaftaran tanah juga dijelaskan oleh Boedi Harsono yaitu : pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur yang berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian bagi

²²Arsin Lukman dan Faisal Hartono, "Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/Sdj/IV/2013 yang Dilakukan oleh PPAT Sementara di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang," Laporan Penelitian Internal Dosen, Fakultas Hukum Universitas Pancasila, Jakarta, 2022, hlm. 29.

kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya²³.

Menurut A.P Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman) menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kata tersebut berasal dari Bahasa Latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capototio Terrens*). Dalam arti yang tegas *Cadastre* adalah *Record* pada lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya untuk kepentingan perpajakan. *Cadastre* merupakan alat yang tepat dalam memberikan uraian dan juga sebagai *Cobtinous Recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas orang²⁴.

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti kepemilikannya. Tujuan pendaftaran diatur dalam pasal 3 PP nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan pendaftaran bertujuan²⁵:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak dalam suatu bidang tanah.sistem rumah susun dari hak-hak

²³Dr. H. Deny Haspada, S.H., M.H., *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: PT. Kimshafi Alung Cipta, 2024), hlm. 27.

²⁴Dr. Yohanna Y.R. Watofa, S.H., M.H., *Hukum Agraria* (Manokwari: CV Bravo Press Indonesia, 2025), hlm. 123.

²⁵ Rahmat Ramadhani (2021). *Op Cit.*,

lain yang terdaftar agar dengan mudah dan dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyesuaikan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah di daftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pendaftaran.

Hak Milik dapat menjadi dasar untuk berbagai hak, yang memungkinkan pemilik tanah untuk memberikan lisensi kepada entitas lain, termasuk hak sewa, bagi hasil, dan hak jaminan. Hak atas tanah diperoleh melalui interaksi antar individu, yang mengarah pada peralihan hak atas tanah. Dalam dunia hukum, interaksi antar individu ini biasa disebut sebagai perikatan. PP No. 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah mengupayakan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah di Indonesia. Menurut PP No. 24/1997 terkait Pendaftaran Tanah, prosesnya meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan, pendaftaran, peralihan, dan pemberian sertifikat hak milik sebagai tanda buktinya²⁶.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Dalam membantu masyarakat pada proses sertipikat tanah pemerintah melalui kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mengeluarkan beberapa program sertipikat tanah seperti program Legalisasi Aset. Nama kegiatan legalisasi asset yang umum dikenal dengan Prona, adalah singkatan dari Proyek Operasi

²⁶Maria Inda Jelita, I Nyoman Sukandia, dan I Made Minggu Widyantara, **Op. Cit.**, 2021, hlm. 112–114.

Nasional Agraria. Prona adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi, adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal. Prona dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara Prona bertugas memproses pensertipikatan tanah secara masal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan²⁷.

Obyek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki adalah yang boleh, wajib, dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan, Penguasaan hak-hak atas tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak-hak penguasaan atas tanah dapat juga merupakan hubungan hukum konkret (*subjective recht*), jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya.²⁸

Menurut Pasal 20 UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik adalah: “Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas

²⁷ Arsin Lukman & Faisal Hartono, *Op Cit*, halaman 21

²⁸ Budi Harsono, (2016), *Op. Cit*, halaman 253

tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak “mutlak”, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai Hak Eigendom. Dengan demikian, maka Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁹

- a. Turun-temurun; Artinya Hak Milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seseorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli warisnya
- b. Terkuat; Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara Hak-hak atas tanah yang lain;
- c. Terpenuhi; Artinya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan;
- d. Dapat beralih dan dialihkan;
- e. Dapat dijadikan jaminan dengan dibebani Hak Tanggungan;
- f. Jangka waktu tidak terbatas.

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, “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”. Dimana pendaftaran hak atas tanah ini menurut

²⁹Dr. H. Nurdin, S.H., M.H., *Hukum Agraria: Tombak Penerapan Hukum Pertanian di Indonesia* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2025), hlm. 87–89.

ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud Sertipikat adalah : “surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pada Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tertuang bahwa penerbitan sertifikat adalah tahapan dari proses dalam pendaftaran tanah pertama kali. Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah penerbitan sertifikat adalah pemberian hak kepada pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan akta yuridis.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Akta Otentik Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia

Akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang serta disusun menurut bentuk dan tata cara yang telah ditentukan secara tegas oleh peraturan perundang-undangan. Kekuatan pembuktian yang sempurna tersebut menempatkan akta otentik pada kedudukan tertinggi dalam sistem pembuktian hukum perdata. Setiap keterangan yang termuat di dalam akta otentik dianggap benar dan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan, termasuk hakim yang memeriksa perkara, sepanjang tidak dapat dibuktikan adanya cacat hukum melalui mekanisme pembuktian yang sah.³⁰

Nilai pembuktian akta otentik mencakup pembuktian mengenai kebenaran formal atas perbuatan hukum yang dilakukan, identitas para pihak, waktu dan tempat pembuatan akta, serta kehendak yang dinyatakan secara sadar di hadapan pejabat umum. Akta otentik bukan hanya mencerminkan pernyataan sepihak, melainkan merupakan hasil dari proses hukum yang diawasi dan dilegitimasi oleh pejabat yang memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang. Keberadaan pejabat umum dalam proses pembuatan akta memberikan jaminan bahwa

³⁰ Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian Perdata*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020, hlm. 92.

perbuatan hukum tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam praktik peradilan perdata, akta otentik sering dijadikan sebagai alat bukti utama karena memiliki kekuatan mengikat yang tidak dimiliki oleh alat bukti tertulis lainnya. Pihak yang menyangkal kebenaran isi akta otentik dibebani kewajiban untuk membuktikan adanya cacat formil atau cacat materiil yang melekat pada akta tersebut. Beban pembuktian ini menunjukkan betapa kuatnya posisi akta otentik dalam proses penyelesaian sengketa perdata.

Keberadaan akta otentik juga memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Hak dan kewajiban yang dituangkan secara tertulis dalam akta otentik memberikan perlindungan hukum yang jelas serta mengurangi potensi terjadinya perselisihan di kemudian hari. Setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta otentik memperoleh legitimasi negara melalui pejabat umum yang berwenang, sehingga menciptakan ketertiban dan stabilitas dalam hubungan hukum keperdataan

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, pengertian akta otentik secara normatif merujuk pada ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta dibuat. Ketentuan ini menegaskan bahwa keotentikan suatu akta tidak hanya ditentukan oleh isinya, tetapi juga oleh kewenangan pejabat pembuatnya serta pemenuhan syarat formil yang ditetapkan oleh undang-undang. Apabila syarat-syarat tersebut

tidak terpenuhi, maka akta tersebut kehilangan sifat otentiknya dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³¹

Keotentikan suatu akta tidak hanya ditentukan oleh kebenaran materiil dari isi yang tercantum di dalamnya, tetapi juga oleh terpenuhinya syarat-syarat formil sebagaimana ditentukan oleh hukum. Pejabat umum yang berwenang memiliki peran penting dalam memastikan bahwa akta dibuat sesuai prosedur hukum, termasuk memastikan identitas para pihak, kecakapan hukum, serta kehendak bebas yang dinyatakan dalam perbuatan hukum tersebut. Apabila akta dibuat oleh pejabat yang tidak berwenang atau tidak memenuhi bentuk yang ditentukan undang-undang, maka akta tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Ketidakpenuhan syarat formil maupun kewenangan pejabat pembuat akta menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan. Akta yang tidak memenuhi unsur keotentikan kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya dan hanya mempunyai kedudukan sebagai akta di bawah tangan. Dalam kondisi demikian, akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan mengikat yang penuh dan memerlukan pembuktian tambahan apabila digunakan sebagai alat bukti dalam proses peradilan. Beban pembuktian terhadap kebenaran isi akta menjadi lebih berat bagi pihak yang mengajukannya.

Pengaturan mengenai akta otentik dalam Pasal 1868 KUHPerdara menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menempatkan aspek formil dan kewenangan pejabat sebagai unsur utama dalam menjamin kepastian hukum.

³¹Habib Adjie, *Hukum Notaris dan PPAT Indonesia (Perspektif Formil dan Materiil)*, Bandung: Refika Aditama, 2021, hlm. 41–43

Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum secara sah, sekaligus menjaga ketertiban dan keandalan sistem pembuktian dalam hukum perdata Indonesia.

Dalam bidang pertanahan, pejabat umum yang dimaksud terutama adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT merupakan pejabat umum yang secara khusus diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta otentik tertentu yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT tersebut bersumber dari peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang menempatkan PPAT sebagai bagian penting dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah guna mewujudkan kepastian hukum bagi pemegang hak.³²

Akta yang dibuat oleh PPAT mencakup berbagai perbuatan hukum, antara lain akta jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, serta pembebanan hak tanggungan. Akta-akta tersebut memiliki sifat otentik karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Keotentikan akta PPAT memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, baik mengenai kebenaran formal maupun aspek yuridis dari peralihan atau pembebanan hak atas tanah.

Dalam sistem pendaftaran tanah, akta PPAT memiliki fungsi sebagai dasar yuridis bagi dilakukannya pencatatan perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan. Setiap peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang dilakukan

³² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021, Pasal 37

melalui perbuatan hukum wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat formil untuk dapat didaftarkan. Tanpa adanya akta PPAT, Kantor Pertanahan tidak dapat melakukan pencatatan perubahan hak, sehingga perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum terhadap pihak ketiga.

Keberadaan PPAT dalam sistem pertanahan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki fungsi hukum yang strategis. PPAT bertugas memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan telah memenuhi syarat sah perjanjian, dilakukan oleh pihak yang berwenang, serta tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Peran tersebut menjadikan akta PPAT sebagai instrumen penting dalam menjamin tertib administrasi pertanahan sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah. Dengan demikian, akta yang dibuat oleh PPAT menempati kedudukan sentral dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, karena menjadi penghubung antara hubungan hukum keperdataan para pihak dengan sistem administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara.

Keberadaan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti perdata, tetapi juga memiliki peran penting sebagai instrumen administratif yang menentukan dapat atau tidaknya suatu perbuatan hukum dicatatkan dalam data pendaftaran tanah. Akta PPAT menjadi dokumen resmi yang digunakan oleh Kantor Pertanahan sebagai dasar hukum untuk melakukan pencatatan, perubahan, maupun pembaruan data yuridis mengenai hak atas tanah. Tanpa adanya akta

PPAT yang sah dan memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan, proses pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan.³³

Akta PPAT berfungsi sebagai penghubung antara hubungan hukum keperdataan yang terjadi di antara para pihak dengan sistem administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak, seperti jual beli atau pemberian hak tanggungan, pada dasarnya merupakan hubungan hukum privat. Hubungan hukum tersebut baru memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum secara administratif setelah dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan akta otentik PPAT. Pencatatan tersebut memberikan legitimasi negara terhadap perbuatan hukum yang dilakukan, sehingga hak atas tanah yang timbul atau beralih memiliki kedudukan hukum yang jelas.

Peran akta PPAT dalam pendaftaran tanah berkaitan erat dengan tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum tercermin dari kejelasan status hukum tanah, subjek hak, serta jenis hak yang tercatat secara resmi dalam buku tanah dan sertipikat. Perlindungan hukum diwujudkan melalui jaminan bahwa data yang tercantum dalam pendaftaran tanah dapat dipercaya dan dijadikan dasar dalam setiap hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Akta PPAT juga berfungsi sebagai sarana pengendalian tertib administrasi pertanahan. Melalui kewajiban penggunaan akta otentik sebagai dasar

³³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2022, hlm. 287.

pendaftaran, negara memastikan bahwa setiap perbuatan hukum atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mekanisme ini berperan mencegah terjadinya praktik-praktik yang dapat merugikan pihak lain, seperti peralihan hak yang tidak sah atau tumpang tindih penguasaan tanah. Dengan demikian, akta otentik PPAT menempati posisi strategis dalam menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Kedudukan akta otentik dalam bidang pertanahan bersifat fundamental karena menjadi landasan utama bagi lahirnya akibat hukum dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai instrumen hukum yang menjembatani perbuatan hukum keperdataan para pihak dengan sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara. Tanpa adanya akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, peralihan atau pembebanan hak atas tanah tidak dapat diproses dalam sistem pendaftaran tanah dan tidak dapat dicatatkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.³⁴

Tidak didaftarkannya suatu peralihan atau pembebanan hak atas tanah menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan. Perbuatan hukum tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukannya dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama dalam hal terjadi sengketa dengan pihak lain yang beritikad baik. Pendaftaran tanah yang didasarkan pada akta otentik PPAT memberikan

³⁴ Dini Anggraini Sudarwati, dkk., "Reformulation of the Legal Liability of Land Deed Officials for Defects in Authentic Deeds," *Jurnal Kyadiren*, Vol. 6 No. 2, 2025, hlm. 115–117.

kepastian mengenai siapa pemegang hak yang sah serta jenis dan luas hak atas tanah yang bersangkutan.

Akta otentik dalam bidang pertanahan tidak hanya berperan sebagai alat bukti tertulis dalam hubungan hukum perdata, tetapi juga merupakan syarat formil yang menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum untuk diakui dalam sistem administrasi pertanahan. Keberadaan akta otentik menjadi prasyarat mutlak bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan data yuridis. Tanpa pemenuhan syarat formil tersebut, negara tidak memberikan pengakuan administratif terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.

Peran akta otentik sebagai syarat formil menunjukkan bahwa hukum pertanahan tidak semata-mata menekankan aspek keperdataan, tetapi juga mengedepankan tertib administrasi sebagai sarana perlindungan hukum. Melalui kewajiban penggunaan akta otentik PPAT, negara memastikan bahwa setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah dilakukan secara transparan, dapat dipertanggungjawabkan, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, akta otentik menempati posisi sentral dalam menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, serta ketertiban administrasi dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

a. Akta Otentik dalam Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah, sehingga setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah harus didukung oleh alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan

dapat dipercaya. Dalam konteks ini, akta otentik berperan sebagai instrumen hukum yang memberikan legitimasi terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Keabsahan perbuatan hukum atas tanah tidak hanya dinilai dari terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut hukum perdata, tetapi juga dari kemampuannya untuk dibuktikan secara formal melalui akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.

Akta otentik menjadi dasar bagi negara untuk mencatat dan memelihara data yuridis hak atas tanah secara tertib dan sistematis. Melalui pencatatan tersebut, negara memberikan pengakuan administratif terhadap peralihan, pembebanan, maupun perubahan hak atas tanah yang terjadi. Pencatatan dalam buku tanah dan penerbitan sertipikat yang didasarkan pada akta otentik memberikan kepastian mengenai status hukum tanah, subjek hak, serta jenis hak yang melekat pada bidang tanah tertentu. Kejelasan data yuridis ini memiliki arti penting dalam mencegah timbulnya sengketa pertanahan dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik.

Peran akta otentik dalam sistem pendaftaran tanah juga menunjukkan adanya keterkaitan yang erat antara hubungan hukum keperdataan dengan administrasi pertanahan. Hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak pada dasarnya bersifat privat, namun memperoleh kekuatan hukum yang lebih luas setelah dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan akta otentik. Pencatatan tersebut menjadikan perbuatan hukum atas tanah tidak hanya mengikat para pihak, tetapi juga memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga. Hal ini menegaskan bahwa akta otentik menempati posisi sentral dalam mewujudkan

kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.³⁵ Akta otentik memenuhi kebutuhan tersebut karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan disusun sesuai dengan bentuk serta tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kewenangan pejabat umum dalam pembuatan akta otentik memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya telah melalui proses pemeriksaan formal, baik mengenai identitas para pihak, kecakapan hukum, maupun kesesuaian objek perbuatan hukum dengan ketentuan hukum yang berlaku. Proses tersebut memastikan bahwa akta tidak hanya mencerminkan kehendak para pihak, tetapi juga selaras dengan norma hukum yang mengaturnya.

Pemenuhan bentuk dan tata cara pembuatan akta otentik sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan merupakan syarat esensial yang menentukan keabsahan dan kekuatan pembuktiannya. Bentuk akta yang baku, penggunaan bahasa hukum yang jelas, serta pencantuman tanggal dan tempat pembuatan akta memberikan kepastian mengenai aspek formal dari perbuatan hukum yang dilakukan. Tata cara pembuatan akta yang melibatkan kehadiran para pihak di hadapan pejabat umum juga menjamin bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan secara sadar dan tanpa adanya paksaan.

Dalam sistem pendaftaran tanah, pemenuhan syarat formil tersebut memiliki arti yang sangat penting karena menjadi dasar bagi negara untuk menerima dan memproses pencatatan perbuatan hukum atas tanah. Akta otentik yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum memberikan keyakinan kepada

³⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19.

Kantor Pertanahan bahwa peralihan atau pembebanan hak atas tanah telah dilakukan secara sah. Keabsahan formal akta tersebut menjadi dasar bagi pencatatan data yuridis dalam buku tanah dan penerbitan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

Kedudukan akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang menunjukkan bahwa hukum pertanahan tidak hanya menitikberatkan pada aspek keperdataan, tetapi juga mengedepankan tertib administrasi sebagai sarana untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.³⁶

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, akta otentik berfungsi sebagai dasar yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan peralihan, pembebanan, maupun perubahan data hak atas tanah. Akta otentik memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian serta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jaminan tersebut mencakup kepastian mengenai subjek hukum yang berhak, objek hak atas tanah yang menjadi dasar perbuatan hukum, serta kehendak para pihak yang dinyatakan secara sah di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Keabsahan akta otentik menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk menerima permohonan pendaftaran dan melakukan pencatatan dalam buku tanah. Pencatatan tersebut tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki implikasi hukum yang penting karena menentukan diakuinya peralihan atau pembebanan hak atas tanah dalam sistem hukum nasional. Data yuridis yang

³⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 1.

tercatat secara resmi memberikan kejelasan mengenai status hukum tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang sah.

Peranan akta otentik dalam pendaftaran tanah juga berkaitan dengan upaya pencegahan sengketa pertanahan. Dengan adanya akta otentik yang memenuhi syarat formil dan materiil, negara memiliki dasar yang kuat untuk memastikan bahwa setiap perbuatan hukum atas tanah dilakukan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pencatatan yang didasarkan pada akta otentik memperkecil kemungkinan terjadinya peralihan hak yang tidak sah atau tumpang tindih penguasaan atas tanah.

Akta otentik menempati posisi sentral dalam menjamin keterpaduan antara hubungan hukum keperdataan dan administrasi pertanahan. Perbuatan hukum yang telah dicatatkan berdasarkan akta otentik memperoleh kekuatan hukum yang lebih luas, tidak hanya mengikat para pihak yang melakukannya, tetapi juga memiliki akibat hukum terhadap pihak ketiga. Hal ini menunjukkan bahwa akta otentik berfungsi sebagai instrumen hukum yang memastikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.³⁷

Tanpa adanya akta otentik yang sah, Kantor Pertanahan tidak memiliki dasar hukum yang cukup untuk melakukan pencatatan dalam buku tanah, sehingga perbuatan hukum tersebut tidak memperoleh pengakuan secara administratif.

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2020, hlm. 474–476.

Keberadaan akta otentik dalam sistem pendaftaran tanah juga mencerminkan adanya keterkaitan yang erat antara hubungan hukum keperdataan dengan sistem administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara. Pada dasarnya, perbuatan hukum mengenai hak atas tanah merupakan perbuatan hukum privat yang lahir dari kesepakatan para pihak. Namun demikian, perbuatan hukum tersebut belum memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan belum menimbulkan akibat hukum yang luas sebelum dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dengan demikian, akta otentik berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan ranah hukum perdata dengan ranah hukum administrasi negara di bidang pertanahan.

Pencatatan perbuatan hukum atas tanah yang didasarkan pada akta otentik memberikan legitimasi negara terhadap hubungan hukum yang telah terbentuk antara para pihak. Melalui pencatatan tersebut, negara mengakui dan menjamin keberadaan hak atas tanah beserta peralihannya, sehingga hak tersebut memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat. Data yang tercantum dalam buku tanah dan sertifikat menjadi dasar pembuktian mengenai status hukum tanah, subjek pemegang hak, serta jenis dan luas hak yang melekat pada bidang tanah yang bersangkutan.

Kepastian hukum yang dihasilkan dari pencatatan berdasarkan akta otentik memiliki arti penting, baik bagi pemegang hak maupun bagi pihak ketiga. Bagi pemegang hak, pencatatan memberikan jaminan atas pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanahnya. Sementara itu, bagi pihak ketiga, data

pendaftaran tanah berfungsi sebagai sumber informasi resmi yang dapat dipercaya dalam melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian, keberadaan akta otentik dalam sistem pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menjamin tertib administrasi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.³⁸

Dengan demikian, akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti dalam hubungan hukum perdata yang bersifat privat, tetapi juga memiliki peran sebagai instrumen administratif yang menentukan dapat atau tidaknya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah memperoleh pengakuan dan keberlakuan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Melalui akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, negara memperoleh dasar hukum untuk melakukan pencatatan perbuatan hukum atas tanah, sehingga perbuatan tersebut tidak hanya mengikat para pihak yang membuatnya, tetapi juga mempunyai akibat hukum terhadap pihak ketiga. Oleh karena itu, keberadaan akta otentik menjadi unsur yang tidak terpisahkan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.³⁹

b. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Kedudukan akta otentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna menimbulkan konsekuensi yuridis yang penting dalam

³⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2021, hlm. 63–65.

³⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris dan PPAT dalam Perspektif Hukum Nasional*, Bandung: Refika Aditama, 2022, hlm. 89–91.

praktik hukum perdata. Akta otentik mempunyai daya mengikat yang kuat, baik bagi para pihak yang membuatnya maupun bagi pihak ketiga sepanjang menyangkut hal-hal yang secara hukum dapat diketahui umum. Setiap keterangan yang termuat di dalam akta otentik wajib dianggap benar dan sah sampai terdapat pembuktian sebaliknya melalui mekanisme hukum yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, akta otentik tidak dapat disangkal hanya dengan pernyataan sepihak, melainkan harus dibuktikan melalui alat bukti lain yang sah dan meyakinkan di hadapan pengadilan.

Kekuatan pembuktian akta otentik juga mencakup jaminan mengenai kebenaran formal atas peristiwa hukum yang dituangkan di dalamnya. Hal-hal yang disaksikan, didengar, dan dicatat oleh pejabat umum pembuat akta dianggap telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dengan demikian, tanggal, tempat, identitas para pihak, serta objek perbuatan hukum yang tercantum dalam akta otentik memiliki nilai pembuktian yang tinggi dan sulit untuk dibantah. Keadaan ini memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik, karena hak dan kewajiban mereka telah dituangkan secara jelas dan resmi dalam suatu dokumen yang diakui oleh negara.⁴⁰

Keberadaan akta otentik juga memiliki fungsi preventif dalam kehidupan hukum perdata. Dengan dituangkannya perbuatan hukum ke dalam akta otentik, potensi timbulnya sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan karena ruang untuk perbedaan penafsiran menjadi sangat terbatas. Para pihak telah terikat pada apa yang tertulis dalam akta, sehingga kepastian mengenai isi dan akibat hukum

⁴⁰ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020, hlm. 45–47.

dari perbuatan tersebut dapat terjamin. Kondisi ini memperkuat peran akta otentik sebagai instrumen yang menjaga stabilitas dan keteraturan hubungan hukum perdata.

Dalam konteks yang lebih luas, kekuatan pembuktian akta otentik mencerminkan peran negara dalam menjamin kepastian hukum melalui pejabat umum yang diberi kewenangan. Negara tidak hanya mengakui kehendak para pihak, tetapi juga memberikan legitimasi dan perlindungan hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis, melainkan juga sebagai sarana untuk mewujudkan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan ketertiban hukum dalam sistem hukum perdata Indonesia.⁴¹

Kekuatan pembuktian akta otentik mencakup tiga aspek utama, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian lahiriah berkaitan dengan kemampuan akta otentik untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai suatu akta yang sah dan otentik. Sepanjang akta tersebut secara lahiriah memenuhi syarat sebagai akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang serta disusun sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, maka akta tersebut harus dianggap sah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan, akta otentik tersebut wajib diakui sebagai akta yang dibuat secara benar dan memiliki keotentikan yang utuh.

⁴¹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868 dan Pasal 1870.

Kekuatan pembuktian formil berkaitan dengan kebenaran mengenai hal-hal yang secara langsung dinyatakan, disaksikan, dan dicatat oleh pejabat pembuat akta dalam pelaksanaan jabatannya. Aspek ini meliputi kepastian mengenai tanggal pembuatan akta, tempat dibuatnya akta, identitas para pihak, serta pernyataan bahwa para pihak telah hadir dan menandatangani akta tersebut di hadapan pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, apa yang tercantum dalam akta otentik mengenai hal-hal tersebut harus dianggap benar dan mengikat para pihak, kecuali dapat dibuktikan adanya cacat formil dalam proses pembuatan akta.

Kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran isi akta mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Isi akta dianggap mencerminkan kehendak para pihak yang sebenarnya dan menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang diperjanjikan. Selama tidak terbukti adanya cacat kehendak, penipuan, paksaan, atau sebab lain yang dapat membatalkan perbuatan hukum tersebut, maka isi akta otentik mempunyai kekuatan mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak. Dengan demikian, ketiga aspek kekuatan pembuktian tersebut secara bersama-sama menjadikan akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang memiliki nilai pembuktian tertinggi dalam sistem hukum perdata Indonesia.⁴²

Dalam praktik peradilan perdata, hakim pada prinsipnya terikat pada kekuatan pembuktian akta otentik sepanjang tidak terdapat putusan pengadilan yang secara tegas menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah atau kehilangan sifat keotentikannya. Akta otentik dipandang sebagai alat bukti tertulis yang memiliki

⁴² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, cetakan revisi, 2021, hlm. 57–60.

nilai pembuktian sempurna, sehingga apa yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai kebenaran hukum oleh hakim dan para pihak. Oleh karena itu, setiap bentuk penyangkalan terhadap isi akta otentik tidak dapat dilakukan secara sepihak atau hanya didasarkan pada klaim subjektif salah satu pihak, melainkan harus dibuktikan melalui proses pembuktian yang ketat dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku.

Pembuktian tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan alat bukti lain yang sah, antara lain untuk menunjukkan adanya cacat kehendak para pihak, penyalahgunaan kewenangan oleh pejabat pembuat akta, maupun pelanggaran terhadap ketentuan formil yang mengatur tata cara pembuatan akta otentik. Kondisi ini menunjukkan bahwa akta otentik memberikan tingkat kepastian hukum yang sangat tinggi, karena kebenaran yang terkandung di dalamnya tidak mudah digugurkan tanpa dasar hukum yang kuat. Dengan demikian, keberadaan akta otentik berperan penting dalam menjaga stabilitas hubungan hukum, memberikan perlindungan bagi para pihak yang beritikad baik, serta meminimalkan potensi timbulnya sengketa hukum mengenai kebenaran dan keabsahan perbuatan hukum yang telah dilakukan.⁴³

Dalam bidang pertanahan, kekuatan pembuktian akta otentik memiliki implikasi hukum yang lebih luas karena akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijadikan dasar yuridis utama bagi pencatatan peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, maupun pembebanan hak tanggungan,

⁴³ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Pembuktian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2021, hlm. 541–544.

wajib dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebelum dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, Kantor Pertanahan menjadikan akta otentik sebagai instrumen utama untuk menilai keabsahan perbuatan hukum yang diajukan untuk didaftarkan, baik dari aspek kewenangan pejabat pembuat akta, kelengkapan data yuridis, maupun kesesuaian prosedur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta otentik PPAT memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan. Oleh karena itu, pencatatan peralihan atau pembebanan hak atas tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mengandung pengakuan negara terhadap hubungan hukum yang telah terbentuk antara para pihak. Dengan dicatatkannya perbuatan hukum tersebut dalam sistem pendaftaran tanah, hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat dan mempunyai akibat hukum terhadap pihak ketiga.

Dengan demikian, akta otentik tidak hanya berfungsi dalam konteks pembuktian di pengadilan apabila terjadi sengketa, tetapi juga memiliki peranan strategis dalam menjamin tertib administrasi pertanahan. Keberadaan akta otentik menjadi sarana utama untuk mewujudkan kepastian hukum, keteraturan hukum, serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.⁴⁴

⁴⁴ Nurhasan Ismail, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Sertipikat*, Yogyakarta: FH UII Press, 2022, hlm. 88–90.

c. Implikasi Hukum dalam Praktik Pendaftaran Tanah

Implikasi hukum dari penggunaan akta otentik dalam praktik pendaftaran tanah sangat signifikan, karena secara langsung menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan nasional. Akta otentik menjadi instrumen hukum yang tidak terpisahkan dari proses pendaftaran tanah, mengingat sistem pendaftaran tanah di Indonesia menempatkan aspek legalitas dan formalitas sebagai dasar utama dalam pencatatan data yuridis. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan, pembebanan, maupun perubahan status hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Keberadaan akta otentik berfungsi sebagai tolok ukur untuk menilai terpenuhinya syarat sah suatu perbuatan hukum atas tanah, baik dari segi kewenangan pejabat pembuat akta, kesesuaian prosedur, maupun kebenaran formal dari peristiwa hukum yang dilakukan oleh para pihak. Tanpa adanya akta otentik, perbuatan hukum atas tanah tidak dapat diproses lebih lanjut dalam sistem pendaftaran tanah, sehingga tidak memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum dari negara. Kondisi ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dimensi yuridis yang kuat karena menentukan lahirnya akibat hukum terhadap hak atas tanah.

Implikasi hukum tersebut juga berdampak pada hubungan hukum antara para pihak dan pihak ketiga. Perbuatan hukum yang tidak didaftarkan berdasarkan akta otentik tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga, sehingga

berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari. Sebaliknya, perbuatan hukum yang telah didaftarkan berdasarkan akta otentik memberikan kepastian mengenai status hukum tanah, subjek pemegang hak, serta jenis hak yang melekat pada bidang tanah tertentu.

Penggunaan akta otentik dalam praktik pendaftaran tanah memiliki implikasi hukum yang luas dan strategis. Akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti dalam hubungan hukum perdata, tetapi juga sebagai instrumen hukum yang menjamin tertib administrasi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum dalam sistem pertanahan nasional. Keberadaan akta otentik sekaligus mencerminkan peran aktif negara dalam mengendalikan dan menata hubungan hukum di bidang pertanahan guna mewujudkan kepastian dan keadilan hukum bagi masyarakat.⁴⁵

Pendaftaran tanah tidak semata-mata bersifat administratif, melainkan merupakan instrumen hukum yang menimbulkan akibat hukum yang nyata berupa pengakuan dan perlindungan negara terhadap hak atas tanah. Melalui pendaftaran tanah, negara secara resmi mencatat dan mengesahkan data fisik serta data yuridis suatu bidang tanah, sehingga status hukum tanah tersebut menjadi jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Akibat hukum dari pendaftaran tanah tercermin dalam diterbitkannya sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemegangnya. Dengan adanya pengakuan negara tersebut, pemegang hak memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya, baik terhadap klaim pihak lain maupun dalam hubungan hukum

⁴⁵Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2020, hlm. 112.

dengan pihak ketiga. Selain itu, pendaftaran tanah juga memberikan perlindungan hukum preventif dengan meminimalkan potensi sengketa, karena setiap perubahan atau peralihan hak harus melalui mekanisme yang diatur secara tegas oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, pendaftaran tanah memiliki peran strategis sebagai sarana penegakan hukum pertanahan yang mengintegrasikan aspek administrasi dan aspek yuridis secara sekaligus.⁴⁶

Setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan, pembebanan, atau perubahan data hak atas tanah harus memenuhi persyaratan formil dan materiil sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, salah satunya melalui pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Persyaratan formil menuntut agar perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam bentuk akta yang sesuai dengan ketentuan hukum, dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang, serta dilaksanakan menurut tata cara yang telah ditetapkan. Sementara itu, persyaratan materiil berkaitan dengan keabsahan substansi perbuatan hukum, antara lain kecakapan para pihak, kejelasan objek hak atas tanah, serta tidak adanya cacat kehendak atau pelanggaran hukum dalam pelaksanaannya.

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai sarana hukum yang menjamin terpenuhinya kedua persyaratan tersebut secara bersamaan. Dalam hal ini, PPAT tidak hanya berperan sebagai pejabat yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk tertulis, tetapi juga sebagai pejabat umum yang memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan telah

⁴⁶Zudan Arif Fakrulloh, *Hukum Administrasi Negara dalam Praktik*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2021, hlm. 167.

sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Melalui proses pembuatan akta otentik, dilakukan pengujian awal terhadap aspek legalitas subjek dan objek perbuatan hukum, sehingga dapat meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

Keberadaan akta otentik selanjutnya memberikan dasar yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan dalam sistem pendaftaran tanah. Tanpa adanya akta otentik, perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dapat dicatatkan dan tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga. Kondisi ini menunjukkan bahwa akta otentik memiliki fungsi strategis sebagai penghubung antara hubungan hukum keperdataan para pihak dengan sistem administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara. Melalui mekanisme tersebut, pendaftaran tanah berperan tidak hanya sebagai proses administratif, tetapi sebagai instrumen hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁴⁷

Dalam praktiknya, ketiadaan atau cacatnya akta otentik berdampak langsung pada tidak dapat dilakukannya pendaftaran perbuatan hukum atas tanah di Kantor Pertanahan. Akta otentik merupakan syarat formil yang bersifat imperatif dalam sistem pendaftaran tanah, sehingga apabila akta tersebut tidak ada, tidak dibuat oleh pejabat yang berwenang, atau mengandung cacat formil maupun materiil, maka perbuatan hukum yang bersangkutan tidak memenuhi ketentuan hukum untuk dicatatkan. Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan untuk menilai atau mengesahkan perbuatan hukum yang tidak

⁴⁷Indonesia, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 96.

didukung oleh akta otentik yang sah, karena pencatatan hak atas tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum sempurna.

Cacat pada akta otentik dapat berupa ketidaksesuaian dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, kesalahan dalam identitas para pihak atau objek hak atas tanah, maupun pelanggaran terhadap kewenangan pejabat pembuat akta. Kondisi tersebut mengakibatkan akta kehilangan sifat keotentikannya dan tidak dapat dijadikan dasar yuridis bagi pendaftaran tanah. Akibat hukumnya, perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak tidak memperoleh pengakuan dalam sistem administrasi pertanahan dan tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga.

Keadaan ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah tidak semata-mata bergantung pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga pada pemenuhan persyaratan hukum yang ketat melalui akta otentik. Tanpa pencatatan dalam pendaftaran tanah, hak atas tanah yang timbul dari perbuatan hukum tersebut berada dalam posisi yang lemah secara hukum, karena tidak memperoleh perlindungan negara. Oleh karena itu, keberadaan akta otentik yang sah dan bebas dari cacat hukum merupakan faktor penentu bagi lahirnya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam praktik pendaftaran tanah di Indonesia.⁴⁸

Kondisi ini menimbulkan implikasi hukum bahwa perbuatan hukum tersebut tidak memperoleh pengakuan dalam sistem pendaftaran tanah dan tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga. Tidak dicatatkannya perbuatan

⁴⁸ Abdul Kadir Jaelani, "Implikasi Yuridis Cacat Formil Akta PPAT dalam Pendaftaran Tanah," *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 10 No. 2, 2021, hlm. 231.

hukum dalam sistem pendaftaran tanah menyebabkan hak atas tanah yang bersangkutan tidak memiliki kekuatan publisitas, sehingga keberadaannya tidak dapat dipertahankan terhadap siapa pun di luar para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam konteks hukum pertanahan, ketiadaan akibat hukum terhadap pihak ketiga berarti bahwa peralihan atau pembebanan hak atas tanah tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut maupun mempertahankan hak apabila terjadi sengketa dengan pihak lain yang beritikad baik.

Ketiadaan pencatatan dalam sistem pendaftaran tanah juga berimplikasi pada tidak terpenuhinya asas publisitas sebagai salah satu prinsip fundamental dalam hukum pertanahan nasional. Tanpa adanya pencatatan yang sah, negara tidak memberikan jaminan kepastian hukum atas status hak atas tanah, baik yang berkaitan dengan subjek hak, objek hak, maupun jenis hak yang melekat pada bidang tanah tersebut. Keadaan ini berpotensi menimbulkan tumpang tindih penguasaan tanah dan konflik kepemilikan yang berkepanjangan.

Perbuatan hukum yang tidak didukung oleh akta otentik yang sah serta tidak didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan berada dalam posisi yang lemah secara hukum. Hak yang timbul dari perbuatan hukum tersebut tidak hanya sulit untuk dibuktikan, tetapi juga tidak memperoleh perlindungan hukum yang optimal dari negara. Keadaan ini menunjukkan bahwa keberadaan akta otentik dan pendaftaran tanah merupakan satu kesatuan yang

menentukan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.⁴⁹

Meskipun secara keperdataan para pihak telah melakukan perbuatan hukum, tanpa adanya pencatatan yang didasarkan pada akta otentik yang sah, perbuatan hukum tersebut belum memberikan kepastian hukum yang sempurna. Keabsahan perbuatan hukum tersebut hanya mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, tetapi tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga karena tidak memperoleh pengakuan dalam sistem pendaftaran tanah. Akibatnya, hak atas tanah yang timbul dari perbuatan hukum tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum yang optimal dari negara.⁵⁰

Keadaan tersebut menegaskan bahwa akta otentik berfungsi sebagai syarat formil yang menentukan lahirnya akibat hukum dalam sistem pendaftaran tanah. Akta otentik tidak hanya diposisikan sebagai alat bukti tertulis dalam hubungan hukum keperdataan, melainkan juga sebagai instrumen hukum yang menjadi dasar bagi negara untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak atas tanah. Tanpa dipenuhinya syarat formil berupa akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah tidak dapat dicatatkan dalam sistem pendaftaran tanah dan tidak menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga.

⁴⁹ Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2022, hlm. 94.

⁵⁰ Dwi Putra Jaya, "Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 15 No. 1, 2022, hlm. 58.

Fungsi akta otentik sebagai syarat formil menunjukkan bahwa lahirnya akibat hukum dalam bidang pertanahan tidak semata-mata ditentukan oleh kesepakatan para pihak, tetapi juga oleh kepatuhan terhadap prosedur hukum yang telah ditetapkan oleh negara. Prosedur tersebut dimaksudkan untuk menjamin tertib administrasi pertanahan serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu, akta otentik dan pendaftaran tanah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah di Indonesia.⁵¹

Implikasi hukum lainnya berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui adanya pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang telah didaftarkan berdasarkan akta otentik yang sah. Pendaftaran tanah yang didukung oleh akta otentik memberikan jaminan bahwa pemegang hak tercatat secara resmi dalam data yuridis pertanahan, sehingga kedudukannya memperoleh kepastian dan kekuatan hukum yang jelas. Keadaan ini memungkinkan pemegang hak untuk mempertahankan haknya terhadap pihak lain yang mengajukan klaim atas bidang tanah yang sama.

Perlindungan hukum juga tercermin dalam kemudahan pembuktian apabila terjadi sengketa mengenai hak atas tanah. Data pendaftaran tanah yang bersumber dari akta otentik memberikan dasar yang kuat bagi pemegang hak untuk membuktikan kedudukan hukumnya di hadapan pengadilan maupun di hadapan instansi pemerintah. Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan

⁵¹ Rahmat Ramadhani, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Medan: Pustaka Prima, 2020, hlm. 76.

berdasarkan pendaftaran tersebut berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah, sehingga mengurangi risiko terjadinya sengketa kepemilikan.

Keberadaan akta otentik dalam proses pendaftaran tanah juga memberikan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang serta praktik peralihan hak yang tidak sah. Dengan adanya kewajiban penggunaan akta otentik, setiap perbuatan hukum atas tanah harus melalui mekanisme hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Kondisi ini menunjukkan bahwa akta otentik memiliki peran strategis dalam menjamin perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sekaligus mendukung terciptanya kepastian hukum dan ketertiban dalam sistem pertanahan nasional.⁵²

B. Kekuatan Pembuktian Dan Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Atas Terbitnya Sertifikat Hak Milik Dalam Pendaftaran Yang Dilakukan Dengan Dasar Akta Jual Beli Palsu

Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat terbitnya Sertifikat Hak Milik yang didasarkan pada Akta Jual Beli palsu mencakup mekanisme perdata, pidana, dan administrasi pertanahan. Dalam ranah perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan akta dan sertifikat ke pengadilan dengan dasar bahwa akta tersebut cacat hukum dan bertentangan dengan asas kepastian hukum serta itikad baik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPperdata. Gugatan ini menekankan bahwa akta yang dipalsukan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian bagi

⁵² Hery Zulkarnain, *Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2021, hlm. 119.

pihak yang beritikad baik. Melalui mekanisme perdata, pengadilan memiliki kewenangan untuk menyatakan akta dan sertifikat tersebut batal demi hukum, sekaligus memerintahkan pemulihan hak pihak yang dirugikan, baik berupa pengembalian hak atas tanah maupun kompensasi yang timbul akibat kerugian materiil dan immateriil.

Selain jalur perdata, perlindungan hukum dapat ditempuh melalui mekanisme administrasi pertanahan. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan menyertakan bukti bahwa alas hak yang digunakan adalah Akta Jual Beli palsu. BPN memiliki kewenangan untuk menilai keabsahan alas hak dan membatalkan sertifikat yang cacat hukum administrasi. Mekanisme ini berfungsi untuk menegakkan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah, mencegah timbulnya sertifikat ganda, dan melindungi kepentingan pihak yang beritikad baik dalam transaksi pertanahan.

Di sisi lain, perlindungan hukum pidana juga menjadi instrumen penting apabila terdapat unsur penipuan atau kesengajaan dalam penerbitan akta palsu. Pihak yang dirugikan dapat melaporkan pemalsuan akta kepada aparat penegak hukum, karena perbuatan tersebut memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan dokumen resmi sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP dan Pasal 264 KUHP. Penegakan hukum pidana tidak hanya berfungsi untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan, tetapi juga sebagai sarana pencegahan terhadap praktik penyalahgunaan akta dan sertifikat, serta menjaga integritas sistem administrasi pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, perlindungan hukum melalui

mekanisme perdata, administrasi, dan pidana merupakan upaya komprehensif untuk menegakkan kepastian hukum, melindungi hak pihak yang beritikad baik, dan mencegah kerugian akibat akta dan sertifikat palsu.⁵³

Di sisi administratif, pihak yang dirugikan dapat menempuh prosedur pembatalan sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan menunjukkan bukti adanya akta palsu sebagai alas hak yang tidak sah. Mekanisme ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum non-litigasi yang diberikan kepada pihak yang beritikad baik dalam transaksi pertanahan. Dalam praktiknya, pihak yang dirugikan harus mengajukan permohonan pembatalan sertifikat disertai dokumen pendukung yang membuktikan ketidakabsahan akta yang digunakan sebagai dasar pendaftaran. Badan Pertanahan Nasional memiliki kewenangan untuk melakukan verifikasi atas keabsahan alas hak, meneliti dokumen asli, dan menilai apakah terdapat cacat hukum dalam proses penerbitan sertifikat.

Pembatalan sertifikat melalui jalur administratif memiliki tujuan strategis, yaitu menjaga kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah, mencegah munculnya sertifikat ganda, dan melindungi hak pihak yang memperoleh tanah secara sah dan jujur. Selain itu, prosedur ini juga berfungsi sebagai kontrol terhadap praktik penyalahgunaan akta atau dokumen palsu dalam pendaftaran tanah. Dalam konteks hukum pertanahan, pengajuan pembatalan sertifikat secara administratif tidak menggugurkan hak pihak yang dirugikan untuk menempuh

⁵³ R. Subekti & Tjitrosudibio, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2017, hlm. 145

jalur perdata atau pidana, melainkan bersifat pelengkap dan memperkuat perlindungan hukum secara menyeluruh.

Mekanisme administrasi ini menegaskan prinsip asas legalitas dan asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dengan memastikan bahwa alas hak yang digunakan sah dan valid, BPN berperan penting dalam mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang berkepanjangan, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi pihak yang beritikad baik. Dengan demikian, prosedur administratif menjadi instrumen yang efektif untuk meminimalkan kerugian akibat akta palsu dan menegakkan integritas sistem administrasi pertanahan di Indonesia.⁵⁴

Aspek pidana memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan dengan memungkinkan pelaporan tindak pidana pemalsuan akta ke aparat penegak hukum. Perbuatan pemalsuan akta termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum yang dapat dipidana berdasarkan Pasal 264 KUHP, karena akta tersebut merupakan dokumen resmi yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian dalam hukum. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan laporan polisi atau melibatkan Kejaksaan sebagai langkah awal dalam menempuh proses pidana, sehingga pelaku yang melakukan pemalsuan dapat dikenakan sanksi pidana berupa kurungan atau denda sesuai ketentuan perundang-undangan.

Perlindungan melalui aspek pidana tidak hanya bertujuan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan, tetapi juga berfungsi sebagai sarana pencegahan terhadap praktik penyalahgunaan dokumen dan akta dalam sistem

⁵⁴ M. Yusuf, *Hukum Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Alfabeta, 2020, hlm. 318

pendaftaran tanah. Dengan adanya ancaman pidana, potensi terjadinya pemalsuan akta oleh pihak yang tidak bertanggung jawab dapat diminimalisir, sehingga kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah lebih terjamin. Lebih jauh, proses pidana ini juga dapat memperkuat upaya perdata atau administratif yang ditempuh oleh pihak yang dirugikan, karena keputusan pengadilan pidana terkait pemalsuan akta dapat dijadikan bukti tambahan dalam gugatan perdata atau permohonan pembatalan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional.

Pendekatan pidana menegaskan asas keadilan dan itikad baik dalam hukum pertanahan. Sistem hukum memberikan perlindungan terhadap pihak yang memperoleh hak atas tanah secara jujur dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada akta yang menjadi dasar pendaftaran. Dengan demikian, penegakan hukum pidana dalam konteks pemalsuan akta memiliki peran ganda: melindungi kepentingan pihak yang dirugikan serta menjaga integritas dan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Upaya ini merupakan bagian dari mekanisme perlindungan hukum yang komprehensif, bersinergi dengan jalur perdata dan administrasi pertanahan, untuk memastikan hak pihak yang beritikad baik tidak dirugikan akibat akta dan sertifikat yang palsu.⁵⁵

Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat terbitnya Sertifikat Hak Milik yang didasarkan pada Akta Jual Beli palsu memiliki tujuan yang bersifat ganda dan strategis. Tidak hanya difokuskan untuk memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan agar memperoleh kembali kepemilikan atau kepastian hukum atas tanah yang menjadi objek sengketa, perlindungan ini juga

⁵⁵ S. Sidharta, *Hukum Pidana: Tindak Pidana Pemalsuan Surat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2018, hlm. 202

berperan penting dalam menjaga integritas keseluruhan sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Dengan adanya mekanisme perlindungan yang jelas, baik melalui jalur perdata, pidana, maupun administrasi pertanahan, pihak-pihak yang beritikad baik akan memperoleh jaminan bahwa hak mereka tidak dapat diambil atau dirugikan melalui tindakan pemalsuan akta atau dokumen yang tidak sah. Selain itu, penerapan sanksi hukum terhadap pelaku pemalsuan berfungsi sebagai efek jera yang signifikan, sehingga menekan praktik penipuan dalam peralihan hak atas tanah dan memperkuat kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku. Dampak dari perlindungan ini tidak terbatas pada penyelesaian kasus individu, tetapi juga memiliki implikasi sistemik, karena menjaga kepercayaan publik terhadap institusi pertanahan dan memperkuat prinsip kepastian hukum, asas legalitas, serta asas itikad baik dalam transaksi pertanahan. Dengan kata lain, perlindungan hukum ini tidak hanya bersifat remedial, tetapi juga preventif, mencegah terjadinya pelanggaran serupa di masa mendatang dan memastikan agar mekanisme pendaftaran tanah tetap berjalan efektif, transparan, dan adil bagi seluruh pihak.⁵⁶

⁵⁶ H. Salim, *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2021, hlm. 87.

Untuk menegaskan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan, beberapa aspek penting perlu diperhatikan, antara lain:

a. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan (perdata, pidana, dan administrasi pertanahan).

Pemilik sertifikat hak atas tanah memiliki perlindungan hukum yang kuat karena hak milik atas tanah diakui sebagai hak yang paling lengkap, terpenuh, dan turun-temurun berdasarkan Pasal 20 UUPA (UU No. 5 Tahun 1960). Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti sah kepemilikan tanah, sekaligus memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan pihak ketiga. Penerbitan sertifikat tanah melalui prosedur resmi yang melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memastikan bahwa setiap peralihan hak milik dapat diverifikasi dan dicatat secara legal, sehingga mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Kepemilikan tanah yang sah memberikan hak bagi pemilik untuk mempergunakan tanah sesuai keperluan, menjual, menukar, menghibahkan, atau mewariskan tanah tersebut, dengan tetap mematuhi batas-batas hukum yang berlaku.

Konflik atau sengketa tanah sering muncul akibat tindakan penyerobotan oleh pihak yang tidak berhak. Penyerobotan tanah didefinisikan sebagai penguasaan, pemanfaatan, atau pengalihan tanah milik orang lain secara melawan hukum, baik dengan maksud memperoleh keuntungan pribadi maupun merugikan pemilik sah. Jenis tindakan ini bisa berupa pendudukan fisik, penggarapan tanah, penjualan hak tanah yang bukan miliknya, maupun penggunaan tanah untuk

keperluan perkebunan atau pembangunan tanpa izin.⁵⁷ Dampak dari penyerobotan tanah tidak hanya bersifat individual, tetapi juga bisa memicu konflik sosial yang lebih luas. Oleh karena itu, hukum Indonesia memberikan berbagai jalur untuk melindungi pemilik tanah dan menegakkan haknya melalui mekanisme perdata, pidana, dan administrasi pertanahan.⁵⁸

Pemilik tanah yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pengembalian tanah atau ganti rugi. Gugatan ini dapat didasarkan pada bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, akta jual beli autentik, serta dokumen legal lainnya. Pasal 1867 dan Pasal 1868 KUH Perdata menegaskan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Dalam konteks sengketa tanah, sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti kuat yang mengikat secara hukum, sehingga hakim akan mengutamakan sertifikat sebagai dasar keputusan, kecuali ada bukti sah lain yang membuktikan sebaliknya.⁵⁹ Selain itu, pemilik tanah dapat menggunakan tindakan preventif, seperti pemeriksaan sertifikat melalui kantor BPN atau aplikasi resmi seperti Sentuh Tanahku dan Bhumi, untuk memastikan keaslian dokumen sebelum terjadinya sengketa.⁶⁰

Tindakan penyerobotan tanah dapat dikategorikan sebagai tindak pidana yang diatur dalam beberapa pasal KUHP dan UU terkait. Pasal 167 KUHP

⁵⁷Wahyudi & Saleh, "Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Ganda Atas Tanah," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(2), 2022, hlm. 15-22.

⁵⁸Lyas Ismail, "Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 13, No. 1, 2021, hlm. 10-22.

⁵⁹Aloysius Mudjiyono dan Mahmud Kususma, *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah dan Bangunan*, Jakarta: Pustaka Yustisia, 2014, hlm. 55-72.

⁶⁰Boedi Harsono, *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm. 27-35.

mengatur tentang pemaksaan masuk ke pekarangan atau rumah milik orang lain, dengan ancaman pidana penjara hingga sembilan bulan. Pasal 385 KUHP menegaskan kejahatan stellionat, yaitu menjual, menukar, atau membebani hak atas tanah yang dimiliki orang lain dengan maksud menguntungkan diri sendiri, dengan ancaman pidana maksimal empat tahun penjara. UU No. 51/PRP/1960 juga melarang pemakaian tanah tanpa izin yang sah dan menetapkan sanksi kurungan hingga tiga bulan atau denda maksimal Rp 5.000. Selain itu, pasal-pasal terkait pemalsuan dokumen, seperti Pasal 263, 264, dan 266 KUHP, dapat diterapkan jika penyerobotan melibatkan pemalsuan akta autentik, surat tanah palsu, atau penipuan administrasi. Dengan demikian, hukum pidana memberikan efek jera dan melindungi pemilik tanah dari tindakan melawan hukum yang merugikan secara materil maupun immateril.⁶¹

Penyelesaian non-litigasi biasanya dilakukan melalui mediasi pertanahan, baik di tingkat desa maupun kantor BPN, dengan melibatkan mediator netral. Mediasi memberikan kesempatan bagi pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan damai, sambil tetap menghormati hak kepemilikan yang sah. Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menekankan bahwa mediasi bertujuan memperoleh kesepakatan para pihak dengan proses perundingan yang adil dan terbuka. Sementara itu, mekanisme administrasi melalui BPN memungkinkan klarifikasi data fisik dan hukum tanah, serta koreksi jika ditemukan ketidaksesuaian dalam sertifikat atau daftar tanah, tanpa harus menunggu proses pengadilan. Peraturan Kepala BPN

⁶¹Sopacua, M. G., "Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana," *Jurnal Belo*, 4(2), 2019, hlm. 12-20.

No. 3 Tahun 2011 dan No. 34 Tahun 2007 memberikan petunjuk teknis terkait pengelolaan, pengkajian, dan penyelesaian kasus pertanahan, termasuk penanganan sengketa dan konflik pertanahan secara sistematis.⁶²

Perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah juga bersifat preventif. Pemilik tanah diharuskan menjaga dan memelihara tanahnya agar tidak tampak kosong atau terbengkalai, karena hal ini dapat memicu tindakan penyerobotan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Pemeriksaan berkala melalui sistem administrasi BPN, pembayaran PBB, dan kepemilikan dokumen legal merupakan langkah-langkah preventif yang memperkuat posisi hukum pemilik tanah jika terjadi sengketa. Upaya hukum yang terpadu antara jalur perdata, pidana, dan administrasi pertanahan memastikan bahwa hak pemilik tanah terlindungi secara menyeluruh, memberikan kepastian hukum, mencegah konflik, dan meminimalkan potensi kerugian.⁶³

Pemilik sertifikat hak atas tanah yang dirugikan mencakup gugatan perdata untuk pengembalian tanah atau kompensasi, laporan pidana terhadap pelaku penyerobotan dan pemalsuan dokumen, serta penyelesaian administrasi melalui mediasi dan klarifikasi data di BPN.⁶⁴ Perlindungan hukum ini tidak hanya memulihkan hak pemilik, tetapi juga menjaga integritas sistem pendaftaran tanah, memberikan efek jera bagi pihak yang melanggar, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap kepastian hukum dan pengelolaan sumber daya

⁶² Rolando, Rio, dkk., "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia," *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2024, hlm. 45-58.

⁶³ Lawotjo, S., *Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari UU No. 23 Tahun 2024 Tentang Pemerintahan Daerah*, *LEX ADMINISTRATUM*, Vol. 12, No. 3, 2024, hlm. 45-59.

⁶⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012, hlm. 12-28.

agraria di Indonesia. Dengan penerapan ketentuan perundangan yang jelas dan penegakan hukum yang tegas, pemilik tanah dapat merasa aman dan terlindungi dari tindakan penyerobotan atau perbuatan melawan hukum lainnya, sehingga tercipta keadilan, stabilitas sosial, dan ketertiban hukum di bidang pertanahan.⁶⁵

b. Peran lembaga terkait (PPAT, BPN, dan peradilan) dalam memberikan perlindungan hukum.

Fenomena mafia tanah di Indonesia telah mengganggu sistem hukum dan keamanan hak atas tanah, tidak hanya pada tahap penyelidikan, tetapi juga hingga proses peradilan. Konflik antara mafia tanah dan masyarakat sering memperlihatkan ketimpangan kekuasaan, di mana pihak yang lemah rentan dirugikan. Tanah sebagai aset ekonomi yang menjanjikan, menarik pihak-pihak tertentu untuk menguasainya secara ilegal, melalui pemalsuan dokumen, pengambilalihan hak secara paksa, dan kolusi dengan pejabat pemerintah, termasuk oknum BPN dan aparat hukum lainnya.⁶⁶

Untuk mengatasi hal ini, Presiden Joko Widodo menugaskan aparat penegak hukum dan Kejaksaan Agung untuk memberantas praktik mafia tanah. Salah satu langkah penting adalah dibentuknya Satgas Anti-Mafia Tanah pada 2017 di bawah Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Satgas ini berfungsi menangani kasus-kasus mafia tanah, mulai dari pemalsuan dokumen, pengambilalihan tanah secara ilegal, hingga kolusi dengan

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2020, hlm. 45-47.

⁶⁶ Diana, S. N., Mispansyah, M., & Syaufi, A., *Kedudukan Akta Berhubungan dengan Pelaksanaan Jabatan dari Oknum Notaris yang Berijazah Palsu*, *Lambung Mangkurat Law Journal*, vol. 5, no. 2 (2020): 230–244, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v5i2.187>.

pihak terkait. Hingga 2023, Satgas telah menangani lebih dari 242 kasus, dengan sebagian besar kasus berakhir pada pemulihan hak tanah kepada pemilik sah.

BPN/ATR memiliki peran sentral dalam melindungi kepastian hukum atas hak tanah. Fungsi utama BPN adalah melakukan verifikasi administrasi tanah, memastikan keabsahan sertifikat, dan mencegah peralihan hak tanah yang tidak sah. Dengan pedoman teknis dan prosedur yang jelas, BPN bertanggung jawab mencegah praktik mafia tanah melalui mekanisme legal formal. Hal ini menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat dan mengurangi risiko konflik pertanahan.⁶⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki peran penting, meski bersifat preventif. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik untuk transaksi hukum atas hak tanah dan hak unit rumah susun. Fungsi PPAT meliputi: memastikan akta dibuat secara sah dan akurat, menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudent practice*), serta menjadi penghubung antara masyarakat, BPN, dan lembaga hukum. Dengan demikian, PPAT berperan dalam mengurangi risiko penyalahgunaan sertifikat tanah, sehingga akta autentik yang dibuatnya dapat menjadi bukti utama dalam menyelesaikan sengketa di pengadilan.⁶⁸

Notaris memiliki posisi serupa, sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dengan prinsip kepercayaan, sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun

⁶⁷ Nugraha, G. B., & Utama, I. M. A. (2019). Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Terkait Notaris yang Diberhentikan Sementara. In *Acta Comitas* (Vol. 3, Issue 3, p. 523). Universitas Udayana. <https://doi.org/10.24843/ac.2018.v03.i03.p11>

⁶⁸ Pramana, I. G. N. B., & Swardhana, G. M., *Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris Karena Terjadinya Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*, *Acta Comitas*, vol. 5, no. 3 (2020): 514, Universitas Udayana, <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i03.p07>.

2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris bertugas memberikan layanan hukum yang sah, menjaga keakuratan dokumen, dan melindungi profesinya dari keterlibatan dalam praktik mafia tanah. Notaris memperoleh perlindungan hukum dari negara untuk menjalankan profesinya, namun tetap tunduk pada prinsip kesetaraan di hadapan hukum. Notaris harus berhati-hati dan teliti dalam setiap transaksi, sehingga akta autentik yang dibuat tidak disalahgunakan.

Peradilan berfungsi sebagai mekanisme terakhir dalam perlindungan hukum. Lembaga ini memutus sengketa tanah berdasarkan bukti yang sah, termasuk akta PPAT dan notaris, memberikan efek jera bagi pelaku mafia tanah, serta memulihkan hak korban. Kasus nyata, seperti pemalsuan akta di Serang, Banten, menunjukkan bagaimana oknum kepala desa dan mantan camat memalsukan puluhan akta jual beli hingga merugikan korban ratusan juta rupiah. Putusan pengadilan menjadi instrumen terakhir untuk memastikan keadilan ditegakkan dan hak tanah kembali kepada pemilik sah.

Sinergi antar lembaga menjadi kunci utama dalam memberantas mafia tanah. BPN menjalankan fungsi administratif dan pengawasan, PPAT dan Notaris memastikan akta dibuat sah dan akurat, dan Peradilan menegakkan hak hukum serta memberikan kepastian bagi korban. Kolaborasi ini juga melibatkan partisipasi masyarakat untuk melaporkan praktik ilegal, serta keterlibatan asosiasi profesional untuk meningkatkan kewaspadaan pejabat publik.

Perlindungan hukum bagi masyarakat dan pejabat publik, khususnya PPAT dan Notaris, bersifat ganda: preventif dan penegakan hukum. Secara preventif, pembuatan akta autentik yang akurat dan sesuai hukum mencegah mafia

tanah memanfaatkan dokumen secara ilegal. Secara penegakan hukum, lembaga terkait bertugas menindak pelaku, memulihkan hak korban, dan memberikan efek jera melalui proses peradilan. Hal ini sejalan dengan prinsip negara hukum di Indonesia, yang menjamin perlindungan hak asasi manusia, kepastian hukum, dan keseimbangan antara hak dan kewajiban, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28G UUD 1945 dan Pasal 1365 KUH Perdata.⁶⁹

Kenaikan kasus mafia tanah menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap hukum oleh setiap lembaga. BPN, PPAT, Notaris, dan peradilan tidak bekerja sendiri, tetapi saling bersinergi. Kolaborasi ini memperkuat mekanisme perlindungan hukum, meminimalkan risiko sengketa, serta meningkatkan akuntabilitas pejabat publik dalam transaksi tanah. Dengan demikian, upaya pemberantasan mafia tanah menjadi tanggung jawab bersama antara pemerintah, lembaga hukum, profesional, dan masyarakat.⁷⁰

Dengan kerangka sinergi ini, sistem pertanahan Indonesia dapat lebih terlindungi dari praktik mafia tanah. Perlindungan hukum yang efektif membutuhkan kombinasi langkah administratif, preventif, dan penegakan hukum melalui koordinasi antar lembaga, dengan tujuan akhir memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan bagi masyarakat.

⁶⁹ Pramana, I. G. N. B., & Swardhana, G. M., *Perlindungan Hukum Atas Kriminalisasi Terhadap Notaris Karena Terjadinya Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*, Acta Comitas, vol. 5, no. 3 (2020): 514, Universitas Udayana, <https://doi.org/10.24843/ac.2020.v05.i03.p07>.

⁷⁰ Prana, R. P., *Peran Notaris Sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Upaya Perlindungan Hukum terhadap Investor untuk Menghindari Kerugian Akibat Praktik Manipulasi Pasar di Pasar Modal*, Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, vol. 7, no. 1 (2019): 43, Universitas Sriwijaya, <https://doi.org/10.28946/rpt.v7i1.267>

c. Peran dan tanggung jawab pejabat terkait

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat strategis dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, keberadaan dan fungsi PPAT tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga berperan penting dalam menjamin kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah.

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini antara lain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga sebagai pihak yang wajib melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap kebenaran data dan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta.

Kewajiban PPAT dalam aspek formil mencakup pemeriksaan identitas para pihak yang melakukan perbuatan hukum, termasuk kecakapan hukum, kesesuaian data diri dengan dokumen kependudukan, serta kewenangan bertindak

atas objek tanah yang diperjualbelikan. Pemeriksaan ini penting untuk memastikan bahwa para pihak benar-benar memiliki kapasitas hukum dan bertindak atas kehendak sendiri tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Selain itu, PPAT juga wajib memastikan bahwa perbuatan hukum dilakukan di hadapannya dan disaksikan oleh saksi-saksi sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan.

Dalam aspek materil, PPAT berkewajiban memeriksa keabsahan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek peralihan, termasuk memastikan bahwa sertifikat tersebut benar-benar diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), tidak dalam status sengketa, tidak sedang dijaminkan, serta tidak dibebani hak tanggungan atau pembatasan lain yang dapat menghalangi peralihan hak. Pemeriksaan data yuridis dan data fisik tanah juga merupakan bagian penting dari kewajiban PPAT untuk menjamin bahwa objek peralihan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

Selain itu, PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan penjelasan hukum kepada para pihak mengenai akibat hukum dari perbuatan jual beli yang dilakukan. Hal ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalitas yang harus dijunjung tinggi oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya. Dengan memberikan pemahaman yang memadai kepada para pihak, PPAT berperan dalam mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari serta melindungi pihak yang beritikad baik.

Dalam praktik tidak jarang ditemukan permasalahan yang timbul akibat kelalaian atau bahkan kesengajaan PPAT dalam membuat akta berdasarkan data

atau keterangan yang tidak benar. Kelalaian tersebut dapat berupa tidak dilakukannya pemeriksaan secara cermat terhadap identitas para pihak, tidak diverifikasinya keabsahan sertifikat hak atas tanah, atau pengabaian terhadap adanya indikasi sengketa maupun cacat hukum lainnya. Dalam kondisi yang lebih serius, PPAT bahkan dapat dengan sengaja membuat akta berdasarkan keterangan palsu atau bekerja sama dengan pihak-pihak tertentu untuk melegitimasi peralihan hak yang tidak sah.

Apabila akta jual beli dibuat berdasarkan data atau keterangan palsu, maka akta tersebut kehilangan sifatnya sebagai akta otentik. Akta tersebut hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali. Secara yuridis, akta yang demikian dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum, terutama apabila terbukti mengandung cacat kehendak, melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, atau dibuat oleh pejabat yang tidak menjalankan kewenangannya sesuai prosedur hukum.

Konsekuensi hukum dari batalnya akta jual beli tidak hanya berdampak pada para pihak yang terlibat, tetapi juga berimplikasi pada keabsahan pendaftaran tanah yang didasarkan pada akta tersebut. Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli palsu atau cacat hukum dapat dibatalkan melalui mekanisme administrasi pertanahan atau melalui putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Hal ini menunjukkan bahwa kesalahan pada tahap awal pembuatan akta oleh PPAT dapat menimbulkan rangkaian permasalahan hukum yang kompleks dan merugikan banyak pihak.

Dari aspek pertanggungjawaban hukum, PPAT yang lalai atau dengan sengaja membuat akta berdasarkan data palsu dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, pidana, maupun administrasi. Pertanggungjawaban perdata dapat berupa tuntutan ganti kerugian dari pihak yang dirugikan akibat perbuatan PPAT tersebut. Pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan apabila perbuatan PPAT memenuhi unsur tindak pidana, seperti pemalsuan akta otentik atau turut serta dalam perbuatan penipuan. Sementara itu, pertanggungjawaban administrasi dapat berupa sanksi teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatannya sebagai PPAT.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam menjaga keabsahan dan keandalan sistem pendaftaran tanah. Pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT harus didasarkan pada prinsip kehati-hatian, profesionalitas, serta integritas moral yang tinggi. Ketaatan PPAT terhadap ketentuan hukum tidak hanya melindungi kepentingan para pihak yang melakukan peralihan hak, tetapi juga menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan secara keseluruhan. Oleh karena itu, pengawasan yang efektif terhadap kinerja PPAT serta penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran yang dilakukan menjadi sangat penting guna mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam bidang pertanahan.⁷¹

Selain tanggung jawab secara perdata, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif dan pidana atas pelaksanaan tugas dan kewenangannya. Hal ini merupakan konsekuensi dari

⁷¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. XIII, Djambatan, Jakarta, 2021, hlm. 531.

kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti tertulis, tetapi juga menjadi dasar hukum dalam proses pendaftaran tanah, sehingga setiap kesalahan, kelalaian, atau penyalahgunaan wewenang dalam pembuatan akta berpotensi menimbulkan dampak hukum yang luas dan merugikan banyak pihak.⁷²

Pertanggungjawaban administratif terhadap PPAT pada dasarnya berkaitan dengan pelanggaran terhadap kewajiban jabatan dan kode etik profesi. Ketentuan mengenai sanksi administratif terhadap PPAT diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan peraturan jabatan PPAT. Sanksi administratif dapat dijatuhkan apabila PPAT terbukti tidak menjalankan kewajibannya secara profesional, tidak cermat, atau melanggar prosedur pembuatan akta sebagaimana telah ditetapkan. Bentuk sanksi administratif tersebut berjenjang, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap sebagai PPAT. Pengenaan sanksi ini dimaksudkan tidak hanya sebagai bentuk hukuman, tetapi juga sebagai sarana pembinaan dan pengawasan agar PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁷³

Teguran tertulis umumnya diberikan terhadap pelanggaran yang bersifat administratif ringan, seperti kelalaian dalam pemenuhan syarat formil akta atau ketidaktertiban dalam administrasi. Namun, apabila pelanggaran yang dilakukan bersifat serius atau dilakukan secara berulang, PPAT dapat dikenakan sanksi

⁷²*Ibid* 219

⁷³*Ibid* 214

pemberhentian sementara. Dalam hal pelanggaran tersebut terbukti merugikan kepentingan umum, mencederai kepercayaan masyarakat, atau dilakukan dengan unsur kesengajaan, maka sanksi terberat berupa pemberhentian tetap dapat dijatuhkan. Dengan demikian, sanksi administratif berfungsi sebagai mekanisme kontrol terhadap pelaksanaan jabatan PPAT agar tetap berada dalam koridor hukum dan etika profesi.

Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewenangan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik sebagai bentuk pengakuan dan jaminan kepastian hukum atas hak atas tanah. Kewenangan tersebut diberikan oleh negara dalam rangka menyelenggarakan administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dalam konteks peralihan hak atas tanah melalui jual beli, BPN berperan sebagai lembaga yang memproses dan mengesahkan pendaftaran perubahan data yuridis berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT.

BPN berkewajiban melakukan penelitian administratif terhadap seluruh berkas permohonan pendaftaran tanah yang diajukan oleh pemohon. Penelitian administratif tersebut meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen, keabsahan akta jual beli sebagai dasar peralihan hak, kesesuaian identitas para pihak, serta kecocokan data fisik dan data yuridis tanah yang tercantum dalam berkas permohonan. Tahapan ini menjadi sangat penting karena sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh BPN memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah sebagaimana tercantum di dalamnya.

Dalam menjalankan kewenangannya, BPN pada prinsipnya tidak melakukan pemeriksaan materiil secara mendalam terhadap kebenaran substansi perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Hal ini berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, yaitu asas publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dalam sistem ini, sertifikat hak atas tanah tidak bersifat mutlak dan masih dapat digugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan apabila terdapat cacat hukum dalam proses perolehannya. Namun demikian, meskipun menganut sistem publikasi negatif, BPN tetap dituntut untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam setiap tahapan pendaftaran tanah.⁷⁴

Prinsip kehati-hatian tersebut tercermin dalam kewajiban BPN untuk menolak atau menunda proses pendaftaran apabila terdapat indikasi ketidaklengkapan dokumen, ketidaksesuaian data, atau dugaan adanya sengketa atas objek tanah yang dimohonkan pendaftarannya. Dengan demikian, BPN tidak dapat serta-merta menerbitkan sertifikat hanya berdasarkan kelengkapan formal semata, tanpa mempertimbangkan potensi cacat hukum yang dapat timbul di kemudian hari. Kewajiban ini menjadi semakin relevan mengingat sertifikat hak atas tanah sering kali dijadikan dasar bagi perbuatan hukum lanjutan, seperti pengalihan hak, pembebanan hak tanggungan, maupun jaminan kredit.

Apabila Sertifikat Hak Milik diterbitkan berdasarkan akta jual beli palsu, maka sertifikat tersebut secara yuridis mengandung cacat administratif karena tidak terpenuhinya syarat keabsahan data yuridis yang menjadi dasar

⁷⁴Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 98.

pendaftarannya. Cacat administratif tersebut membuka ruang hukum bagi pihak yang dirugikan untuk mengajukan pembatalan sertifikat melalui mekanisme peradilan tata usaha negara, khususnya dengan menggugat keputusan tata usaha negara berupa penerbitan sertifikat hak milik. Selain itu, pembatalan juga dapat dilakukan melalui jalur administrasi pertanahan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional apabila terbukti terdapat kesalahan prosedur atau penyalahgunaan kewenangan dalam proses pendaftaran tanah.

Dalam konteks perlindungan hukum, Badan Pertanahan Nasional tidak hanya berperan sebagai lembaga penerbit sertifikat, tetapi juga memiliki kewajiban untuk menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa serta pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan. Kewajiban tersebut menjadi semakin relevan apabila terbukti adanya kelalaian dalam pemeriksaan dan verifikasi data yuridis yang diajukan sebagai dasar penerbitan sertifikat. Kelalaian tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab administratif bagi pejabat pertanahan serta memperkuat posisi hukum pihak yang beritikad baik untuk memperoleh kembali haknya atas tanah yang disengketakan. Dengan demikian, perlindungan hukum melalui peran aktif BPN merupakan bagian integral dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Apabila BPN lalai dalam melakukan penelitian administratif dan tetap menerbitkan sertifikat yang didasarkan pada akta jual beli palsu atau cacat hukum, maka sertifikat tersebut berpotensi menjadi objek sengketa. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data atau dokumen yang tidak sah dapat dimohonkan pembatalannya melalui mekanisme administrasi pertanahan atau melalui putusan

pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, kelalaian BPN dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang beritikad baik, khususnya pemegang sertifikat yang mempercayai keabsahan produk administrasi negara tersebut.

Tanggung jawab BPN dalam penerbitan sertifikat harus dipahami secara proporsional. Dalam sistem publikasi negatif, BPN tidak menjamin kebenaran mutlak atas substansi hak yang didaftarkan, melainkan menjamin bahwa proses pendaftaran telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan ketentuan administrasi yang berlaku. Oleh karena itu, apabila kemudian terbukti bahwa akta jual beli yang menjadi dasar pendaftaran mengandung unsur pemalsuan atau perbuatan melawan hukum, maka kesalahan utama tetap berada pada pihak yang melakukan pemalsuan serta pejabat yang lalai atau dengan sengaja membuat akta tersebut.

Keberadaan unsur positif dalam sistem publikasi negatif mengharuskan BPN untuk tetap bertanggung jawab dalam batas kewenangannya. Unsur positif tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat yang beritikad baik sepanjang sertifikat diterbitkan melalui prosedur yang benar dan tidak terdapat cacat administrasi yang nyata. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian oleh BPN merupakan faktor penting dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan.

Peran BPN dalam pendaftaran tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tidak dapat dipandang sebagai peran administratif semata. BPN memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa setiap sertifikat yang diterbitkan didasarkan pada proses administrasi yang sah, cermat, dan sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan kewenangan yang profesional dan hati-hati oleh BPN menjadi salah satu kunci utama dalam mencegah terbitnya sertifikat yang cacat hukum serta menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah nasional.

C. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pihak Yang Dirugikan Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah

Tanah merupakan aset bernilai strategis bagi individu maupun negara karena memiliki fungsi ekonomi, sosial, dan bahkan religius. Tanah dapat digunakan untuk pemukiman, pertanian, usaha, maupun sebagai investasi jangka panjang. Namun, tingginya nilai tanah juga menjadikannya rawan menjadi sasaran tindakan kriminal, termasuk pemalsuan dokumen dan akta otentik. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, akta otentik yang dibuat oleh pejabat resmi, seperti Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), memiliki kekuatan pembuktian yang sangat penting. Akta otentik berfungsi sebagai dasar hukum untuk mendaftarkan hak atas tanah di Kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional/BPN). Namun, ketika akta otentik dipalsukan, kepastian hukum atas hak atas tanah dapat hilang, dan pihak yang dirugikan harus mencari upaya hukum untuk memulihkan haknya.⁷⁵

Pemalsuan akta otentik dapat terjadi melalui berbagai modus, termasuk dokumen palsu, perubahan data tanpa izin, dan kolusi antara oknum pejabat atau pihak-pihak tertentu yang memiliki kepentingan dalam penguasaan tanah secara

⁷⁵ Diana, S. N., Mispansyah, M., & Syaufi, A., "Kedudukan Akta Berhubungan dengan Pelaksanaan Jabatan dari Oknum Notaris yang Berijazah Palsu," *Lambung Mangkurat Law Journal* 5, no. 2 (2020): 230–244, <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v5i2.187>

ilegal. Dampak dari pemalsuan ini sangat signifikan, karena tanah yang seharusnya menjadi milik sah pihak tertentu dapat dialihkan secara ilegal kepada pihak lain, menimbulkan sengketa hukum dan kerugian materiil. Dalam konteks hibah tanah yang belum bersertifikat, permasalahan ini semakin kompleks. Tanah yang belum bersertifikat secara resmi belum memiliki pengakuan hukum yang kuat, sehingga sangat rentan terhadap konflik antara pihak yang memberi hibah dan pihak yang menerima hibah, atau bahkan pihak ketiga yang mengklaim hak kepemilikan.⁷⁶

Peran PPAT dalam penyelesaian sengketa hibah atas tanah yang belum bersertifikat sangat krusial. PPAT bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik atas transaksi hukum tertentu terkait hak atas tanah. Dalam proses hibah, PPAT memiliki tanggung jawab untuk: pertama, memverifikasi dokumen kepemilikan tanah, seperti girik atau surat keterangan tanah; kedua, menyusun akta hibah yang sah secara hukum; dan ketiga, memfasilitasi mediasi jika terjadi sengketa di antara pihak-pihak yang bersengketa. Peran ini tidak hanya membantu menciptakan kepastian hukum, tetapi juga mencegah kemungkinan penyalahgunaan dokumen tanah.⁷⁷

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Lathifah Hanim dan Rurin Mariyasi Dewi (2025), PPAT memainkan fungsi strategis dalam setiap tahapan proses hibah tanah yang belum bersertifikat. Proses dimulai dari pemeriksaan

⁷⁶ Prana, R. P., "Peran Notaris sebagai Profesi Penunjang Pasar Modal dalam Upaya Perlindungan Hukum terhadap Investor untuk Menghindari Kerugian Akibat Praktik Manipulasi Pasar di Pasar Modal," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 7, no. 1 (2019): 43, <https://doi.org/10.28946/rpt.v7i1.267>

⁷⁷ Iskandar T., "Girik sebagai Bukti Penguasaan Tanah dalam Sistem Hukum di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Administrasi* 22, no. 4 (2018).

dokumen, di mana PPAT harus meneliti bukti kepemilikan yang sah, meskipun tanah tersebut belum bersertifikat resmi. Tahap berikutnya adalah penyusunan akta hibah yang legal, yang menjadi dasar hukum sah untuk melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Jika sengketa muncul, PPAT berperan sebagai mediator untuk mencapai penyelesaian damai. Terakhir, PPAT membantu dalam proses pendaftaran dan penyerahan dokumen resmi kepada pihak penerima, sehingga hak atas tanah dapat diakui secara formal dan resmi.⁷⁸

Meski PPAT memiliki peran yang signifikan, terdapat berbagai kendala dalam praktiknya. Kendala internal, misalnya, termasuk sulitnya verifikasi tanah tanpa data lengkap, sengketa dengan pihak yang menolak hibah, atau riwayat tanah yang tidak jelas. Kendala eksternal meliputi batas tanah yang tidak jelas, status ahli waris yang tidak terdefinisi, dokumen legal yang lemah, dan rendahnya pemahaman hukum masyarakat. Untuk mengatasi kendala ini, solusi yang diusulkan mencakup melengkapi data administrasi, melakukan mediasi atau merujuk sengketa ke pengadilan, pengukuran ulang dan pemasangan patok, penyusunan silsilah ahli waris, serta edukasi masyarakat mengenai prosedur hukum dan dokumen legal tanah.

Selain itu, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak yang dirugikan akibat pemalsuan akta otentik meliputi beberapa langkah. Pertama, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata untuk membatalkan akta yang dipalsukan dan memulihkan hak atas tanah. Dasar hukumnya adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan

⁷⁸ Lathifah Hanim & Rurin Mariyasi Dewi, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penyelesaian Sengketa Hibah atas Tanah yang Belum Bersertifikat," *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 15 Maret 2025, 397–403.

melawan hukum yang merugikan pihak lain wajib diganti kerugiannya. Kedua, pihak yang dirugikan dapat melaporkan tindakan pidana pemalsuan dokumen kepada aparat penegak hukum. Pemalsuan akta otentik termasuk tindak pidana, sehingga pihak berwenang, seperti kepolisian atau Kejaksaan, dapat melakukan penyelidikan dan penuntutan.

PPAT dan Notaris, sebagai pejabat umum, memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk memastikan setiap akta yang dibuat sah dan sesuai hukum. Dalam menghadapi risiko mafia tanah atau tindakan kriminal, Notaris dan PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan akurasi dalam setiap pembuatan akta, sehingga risiko pemalsuan dapat diminimalisir. Kolaborasi dengan asosiasi profesional, pelatihan berkelanjutan, dan kerja sama dengan Kantor Pertanahan merupakan strategi penting untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tanah.

Penguatan regulasi menjadi langkah penting lainnya. Pemerintah, melalui revisi peraturan pertanahan dan klarifikasi peran PPAT, dapat meningkatkan efektivitas pencegahan sengketa. Misalnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris memberikan landasan hukum bagi Notaris dan PPAT untuk menjalankan tugasnya secara sah. Selain itu, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang mengatur pelaksanaan tugas PPAT menegaskan kewajiban pejabat ini dalam pendaftaran tanah dan akta, termasuk untuk tanah yang belum bersertifikat.

Peningkatan kapasitas PPAT melalui pelatihan berkelanjutan menjadi strategi lain yang efektif. Dengan pemahaman hukum yang lebih baik dan kemampuan teknis yang mumpuni, PPAT mampu menghadapi berbagai kasus sengketa tanah, termasuk yang melibatkan hibah tanah yang belum bersertifikat. Selain itu, kolaborasi erat antara PPAT dan Kantor Pertanahan mempermudah proses legalisasi tanah, mempercepat sertifikasi, dan meminimalisir risiko sengketa di masa depan.

Kesimpulannya, pemalsuan akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah merupakan permasalahan serius yang dapat merugikan pihak yang sah memiliki hak atas tanah. Upaya hukum yang dapat dilakukan mencakup gugatan perdata untuk membatalkan akta, laporan pidana terhadap tindakan pemalsuan, serta perlindungan dan mediasi melalui PPAT dan lembaga pertanahan. Peran PPAT dalam proses hibah tanah yang belum bersertifikat tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga strategis dalam memberikan kepastian hukum, mencegah konflik, dan memfasilitasi penyelesaian sengketa secara damai. Peningkatan regulasi, pelatihan berkelanjutan, dan kolaborasi lintas lembaga menjadi kunci efektif dalam melindungi hak-hak pihak yang dirugikan serta memperkuat sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Dengan demikian, penguatan peran PPAT dan penerapan upaya hukum yang komprehensif sangat penting untuk menciptakan keamanan hukum dalam transaksi tanah, mencegah kerugian bagi masyarakat, dan mengurangi praktik mafia tanah. Tanpa langkah-langkah tersebut, risiko sengketa dan kerugian

masyarakat akan tetap tinggi, terutama pada tanah yang belum memiliki sertifikat resmi sebagai bukti kepemilikan.

a. Pemalsuan Akta Otentik sebagai Dasar Pendaftaran Tanah dan Dampaknya terhadap Kepastian Hukum

Pemalsuan akta otentik dalam konteks pendaftaran tanah merupakan salah satu persoalan serius yang berdampak signifikan terhadap kepastian hukum agraria di Indonesia. Akta otentik, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan pertanahan, mempunyai kedudukan sebagai alat bukti sempurna yang menjadi dasar kuat dalam pendaftaran dan pengakuan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ketika dokumen ini dipalsukan atau dihasilkan melalui proses yang tidak sesuai dengan norma hukum yang berlaku, konsekuensinya tidak hanya bersifat administratif tetapi juga yuridis serta sosial ekonomi bagi pihak-pihak yang berkepentingan.⁷⁹

Sudut hukum agraria, akta otentik dan alas hak yang sah menjadi syarat utama dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Jika alas hak seperti akta jual beli atau akta lain disusun berdasarkan data atau pernyataan palsu, pendaftaran yang dilakukan akan mengancam kepastian hukum lembaga pertanahan, karena dokumen palsu dapat mengakibatkan konflik kepemilikan di kemudian hari. Penelitian yuridis normatif menunjukkan bahwa pemalsuan alas hak berdampak langsung terhadap runtuhnya kepastian hukum, karena pihak yang

⁷⁹ Lathifah Hanim dan Rurin Mariyasi Dewi, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta sebagai Dasar Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 9 No. 2, 2021, hlm. 145–146.

semestinya memiliki hak atas tanah dapat kehilangan haknya akibat pendaftaran yang bersandar pada dokumen palsu.⁸⁰

Aspek pidana dari pemalsuan akta otentik menjadikan tindakan tersebut bukan sekadar pelanggaran administratif, tetapi juga merupakan tindak pidana yang dapat dikenai sanksi pidana. Pasal 263 KUHP mengatur pemalsuan surat, termasuk akta otentik yang dipergunakan dalam pendaftaran tanah. Putusan pengadilan di beberapa wilayah Indonesia memperlihatkan bahwa pelaku yang menggunakan atau memalsukan akta sebagai dasar pengajuan sertifikat tanah telah dinyatakan bersalah dan dijatuhi sanksi pidana sesuai dengan ketentuan tersebut. Hal ini menegaskan bahwa penggunaan akta yang tidak sah secara yuridis juga merupakan pelanggaran pidana yang merusak kepastian hukum agraria.⁸¹

Dampak pemalsuan akta otentik terhadap kepastian hukum dirasakan tidak hanya oleh pihak yang dirugikan secara materiil, tetapi juga terhadap sistem administrasi pertanahan secara keseluruhan.⁸² Ketika akta yang dipalsukan berhasil diterima dan digunakan sebagai dasar pendaftaran, kredibilitas sistem administrasi tanah menjadi terganggu karena dokumen yang diproses oleh BPN sebenarnya tidak mencerminkan realitas yuridis yang benar. Hal ini kemudian dapat menimbulkan konflik agraria, sengketa antar pihak, dan beban hukum baru dalam penyelesaian sengketa tersebut melalui jalur peradilan.

⁸⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio (diperbarui oleh peneliti), "Akta Otentik sebagai Alat Bukti dalam Sistem Pendaftaran Tanah," *Jurnal Rechtsvinding*, Vol. 10 No. 1, 2021, hlm. 89–91.

⁸¹ Siti Nurjanah, "Pemalsuan Akta Otentik dalam Pendaftaran Tanah dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2, 2022, hlm. 203–205.

⁸² Andi M. Ramli, "Tindak Pidana Pemalsuan Akta Otentik dalam Perspektif Hukum Pidana dan Hukum Agraria," *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 7 No. 1, 2022, hlm. 58–60

Selanjutnya, dampak sosial hukum dari pemalsuan akta otentik juga sangat luas. Pihak yang merasa dirugikan sering kali harus menghadapi proses peradilan yang panjang dan biaya yang besar untuk mendapatkan pembatalan atas pendaftaran yang didasarkan pada akta palsu. Proses ini tidak hanya memakan waktu tetapi juga melemahkan rasa keadilan karena kompetisi antara pihak yang berhak dan yang tidak berhak sering kali bergantung pada kekuatan bukti administrasi yang tidak seharusnya dibenarkan. Oleh karenanya, penguatan mekanisme verifikasi dokumen dan prosedur internal dalam pembuatan akta otentik menjadi krusial untuk mencegah terjadinya pemalsuan sejak awal.⁸³

Jika ditinjau dari perspektif hukum positif di Indonesia, tindakan pemalsuan akta juga melanggar asas umum pemerintahan yang tertib dan asas kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah—yakni memberikan kepastian hak atas tanah bagi pemegang hak yang sah. Ketika dokumen dasar yang digunakan untuk pendaftaran tidak valid, tujuan ini menjadi sulit diwujudkan. Oleh karena itu, aspek pencegahan, pengawasan, dan penegakan hukum terhadap kasus pemalsuan akta otentik tidak hanya menjadi persoalan reaktif melalui penindakan pidana tetapi juga perlu diikuti oleh peningkatan *capacity building* instansi terkait dalam mencegah praktik ini.

Pemalsuan akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah merupakan ancaman nyata terhadap kepastian hukum agraria di Indonesia, dengan konsekuensi administratif, pidana, dan sosial hukum yang luas. Perlindungan bagi

⁸³ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Petunjuk Teknis Pencegahan Sengketa dan Konflik Pertanahan*, Jakarta: ATR/BPN, 2023, hlm. 12–14.

pihak yang dirugikan harus ditempuh melalui mekanisme hukum yang tersedia, sementara sistem administrasi pertanahan perlu diperkuat agar dokumen pemalsuan tidak dapat lolos verifikasi dan digunakan sebagai dasar sah dalam pendaftaran tanah.⁸⁴

b. Peran PPAT dalam Menjamin Keabsahan Akta Otentik sebagai Dasar Pendaftaran Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum menempatkannya pada posisi strategis dalam sistem pendaftaran tanah, karena akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar yuridis utama dalam proses peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Oleh karena itu, keabsahan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sangat menentukan sah atau tidaknya proses pendaftaran tanah serta terjaminnya kepastian hukum bagi para pihak.⁸⁵

Dalam menjamin keabsahan akta otentik, PPAT memiliki kewajiban untuk memenuhi persyaratan formil dan materil sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Secara formil, PPAT wajib memastikan bahwa akta dibuat sesuai dengan tata cara yang ditentukan, antara lain dengan menghadirkan para pihak secara langsung, memeriksa identitas dan kewenangan hukum para pihak, menghadirkan saksi-saksi yang sah, serta membacakan dan

⁸⁴ Dewi Kartika Sari, "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah yang Didasarkan pada Akta Otentik," *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 11 No. 1, 2023, hlm. 97–99.

⁸⁵ Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

menandatangani akta di hadapan para pihak.⁸⁶ Pemenuhan syarat formil tersebut merupakan unsur esensial yang menentukan status akta sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan terpenuhinya syarat materil dalam perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta. Hal ini meliputi pemeriksaan keabsahan objek tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, kesesuaian antara data fisik dan data yuridis, serta kebenaran substansi perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Apabila PPAT lalai dalam melakukan pemeriksaan tersebut, maka akta yang dibuatnya berpotensi mengandung cacat hukum yang dapat menurunkan atau bahkan menghilangkan kekuatan pembuktiannya sebagai akta otentik.⁸⁷

Peran PPAT dalam menjamin keabsahan akta otentik juga berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam menjalankan jabatan. Prinsip ini menuntut PPAT untuk tidak semata-mata bersikap pasif menerima keterangan para pihak, melainkan secara aktif melakukan verifikasi terhadap dokumen pendukung dan fakta hukum yang relevan. Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi sangat penting untuk mencegah terjadinya pemalsuan akta atau penggunaan data palsu yang dapat merugikan pihak lain dan mencederai kepercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah.

PPAT memegang peranan kunci dalam menjamin keabsahan akta otentik sebagai dasar pendaftaran tanah. Akta yang dibuat secara sah, cermat, dan

⁸⁶ Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁸⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UUJN)*, Refika Aditama, Bandung, 2025, hlm. 143.

bertanggung jawab tidak hanya memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang beritikad baik, tetapi juga berkontribusi terhadap terwujudnya kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Sebaliknya, kelalaian atau penyalahgunaan kewenangan oleh PPAT dapat menimbulkan sengketa pertanahan dan berimplikasi pada pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata, administratif, maupun pidana.

c. Upaya Hukum bagi Pihak yang Dirugikan serta Penguatan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah

Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang didasarkan pada akta jual beli palsu menimbulkan kerugian hukum bagi pemegang hak yang sah dan berpotensi mengganggu tertib administrasi pertanahan. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menempuh berbagai upaya hukum guna memperoleh perlindungan dan pemulihan haknya. Upaya hukum tersebut tidak hanya terbatas pada satu jalur, melainkan dapat dilakukan melalui mekanisme perdata, pidana, dan administrasi pertanahan secara paralel sesuai dengan karakter permasalahan yang dihadapi.⁸⁸

Pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri untuk menuntut pembatalan akta jual beli palsu dan sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta tersebut. Gugatan perdata ini bertujuan untuk memulihkan hak keperdataan yang telah dilanggar serta menegaskan kembali kedudukan hukum pemilik hak yang sah. Selain itu, gugatan ganti kerugian juga

⁸⁸ Andi Hamzah, *Delik-Delik Tertentu dalam KUHP*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 91.

dapat diajukan terhadap pihak-pihak yang secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan terbitnya sertifikat yang cacat hukum.⁸⁹

Upaya hukum pidana dapat ditempuh apabila terdapat unsur pemalsuan, penipuan, atau penggunaan keterangan palsu dalam proses pembuatan akta jual beli dan pendaftaran tanah. Proses pidana bertujuan untuk menegakkan hukum serta memberikan efek jera kepada pelaku, sehingga diharapkan dapat mencegah terulangnya perbuatan serupa di kemudian hari. Penegakan hukum pidana dalam perkara pertanahan juga memiliki fungsi preventif dalam menjaga kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah.⁹⁰

Dalam ranah administrasi pertanahan, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan sertifikat melalui Badan Pertanahan Nasional atau menggugat keputusan tata usaha negara berupa penerbitan sertifikat ke peradilan tata usaha negara. Jalur administrasi ini menjadi instrumen penting dalam memberikan perlindungan hukum, terutama apabila terbukti terdapat kesalahan prosedur, kelalaian, atau penyalahgunaan kewenangan dalam proses pendaftaran tanah. Pembatalan sertifikat melalui mekanisme administrasi merupakan bentuk koreksi terhadap cacat administratif yang melekat pada sertifikat tersebut.

Penguatan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah tidak hanya diwujudkan melalui penyediaan upaya hukum bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga melalui peningkatan kehati-hatian dan pengawasan terhadap pejabat

⁸⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 63.

⁹⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Peradaban, Surabaya, 2014, hlm. 29.

yang berwenang. Penerapan prinsip kehati-hatian, transparansi, serta akuntabilitas dalam setiap tahapan pendaftaran tanah menjadi kunci untuk mencegah terbitnya sertifikat yang tidak sah. Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah diharapkan mampu memberikan kepastian hukum yang adil dan seimbang, khususnya bagi pihak yang beritikad baik.

Penguatan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah tidak hanya diwujudkan melalui penyediaan upaya hukum bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga melalui peningkatan kehati-hatian dan pengawasan terhadap pejabat yang berwenang. Penerapan prinsip kehati-hatian, transparansi, serta akuntabilitas dalam setiap tahapan pendaftaran tanah menjadi kunci untuk mencegah terbitnya sertifikat yang tidak sah. Dengan demikian, sistem pendaftaran tanah diharapkan mampu memberikan kepastian hukum yang adil dan seimbang, khususnya bagi pihak yang beritikad baik. Prinsip tersebut sejalan dengan tujuan reforma agraria yang menekankan pentingnya penataan akses, penataan aset, dan pemberdayaan hak atas tanah sehingga tercipta hak atas tanah yang berkeadilan dan mensejahterakan bagi seluruh lapisan masyarakat. Penataan akses dan penataan aset dalam reforma agraria bukan hanya bertujuan memenuhi target redistribusi tanah, tetapi juga memastikan bahwa hak-hak mereka yang beritikad baik terlindungi secara hukum dan administratif sehingga mendukung tercapainya keadilan dan kesejahteraan agraria secara menyeluruh.⁹¹

⁹¹ Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., REFORMA AGRARIA: Langkah Percepatan Menuju Hak Atas Tanah yang Berkeadilan dan Mensejahterakan (Medan: UMSU Press, 2025), hlm. 93–97 (bagian “Keadilan Pertanahan”).

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Upaya Hukum Terhadap Pemalsuan Akta Otentik yang Digunakan sebagai Dasar Pendaftaran Tanah, dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut : Akta otentik memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia karena berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang sempurna, sepanjang akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan oleh pejabat yang berwenang. Akta otentik, khususnya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, menjadi dasar utama dalam peralihan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat hak milik.
2. Kekuatan pembuktian akta otentik menjadi gugur apabila terbukti palsu, sehingga sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan akta palsu tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dan dibatalkan. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum, baik melalui mekanisme perdata, pidana, maupun administrasi pertanahan.
3. Upaya hukum terhadap pemalsuan akta otentik dapat ditempuh melalui tiga jalur, yaitu: Jalur perdata, melalui gugatan pembatalan akta dan sertifikat serta tuntutan ganti rugi; Jalur pidana, dengan melaporkan perbuatan pemalsuan akta otentik sesuai ketentuan KUHP; Jalur administrasi

pertanahan, melalui permohonan pembatalan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional. Ketiga jalur tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum yang bertujuan untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan serta menjaga kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.

B. Saran

Berdasarkan uraian kesimpulan diatas maka disarankan sebagai rekomendasi, yaitu :

1. Berdasarkan kesimpulan di atas, Diperlukan peningkatan kehati-hatian dan profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya, khususnya dalam memeriksa identitas para pihak dan keabsahan dokumen yang digunakan dalam pembuatan akta otentik, guna mencegah terjadinya pemalsuan akta.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) diharapkan dapat memperkuat sistem pengawasan dan verifikasi administrasi pertanahan, terutama terhadap dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat hak milik, agar dapat meminimalisir terbitnya sertifikat yang cacat hukum.
3. Masyarakat diharapkan lebih memahami pentingnya proses hukum yang benar dalam peralihan hak atas tanah, serta tidak mudah tergiur dengan cara-cara instan yang berpotensi menimbulkan sengketa dan kerugian hukum di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Gunadi, I. & J Efendi, (2016). *Cepat Mudah Memahami Hukum Pidana*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Harsono, B. (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Revisi. Cet 8, Jakarta: Djambatan.
- Harsono, B. (2016). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Marzuki, P., M. (2017). *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2006) *Hukum Acara Perdata*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Muhammad, A. (2014). *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nugroho, S., S. Haryani, A., T. Farkhani, (2020), *Metodologi Riset Hukum*. Sukaharjo, Oase Pustaka
- Palenewen, J., Y. *Hukum Agraria Dan Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Cv Widina Media Utama.
- Parlindungan, A., P. (1998), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Qamar, N. & Rezah, F., S. (2020), *Metode Penelitian Hukum, Doktrinal dan Non-Doktrinal*, Makasar: Penerbit CV. Social Politic Genius (SIGn)
- Rahardjo, S. (2006). *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 1995, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

- Siahan, M.P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. Raja Grafindo Persada.
- Situmorang, V., M. (2009). *Gross Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta.
- Soegondo, R. (2005). *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soesilo, R. (1995), *Kitab undang-undang hukum pidana (KUHP) : serta komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal*, Bogor : Politeia.
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya.
- Solikin, N. (2021), *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media
- Subekti, R. (2007). *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, (2009), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, halaman 234
- Sunggono, B. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Thamrin, H. (2011), *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Widyastuti, T., V. Hamzani, A., I. Aryani, F., D. (2024), *Metodologi Penelitian Dan Penulisan Bidang Ilmu Hukum Teori Dan Praktek*. Medan: PT Media Penerbit Indonesia
- Dr. Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., *REFORMA AGRARIA: Langkah Percepatan Menuju Hak Atas Tanah yang Berkeadilan dan Mensejahterakan* (Medan: UMSU Press, 2025), hlm. 93–97 (bagian “Keadilan Pertanahan”).

B. Jurnal/Artikel Ilmiah

- Abiyansha, M., A. (2023). Analisis Pertanggungjawaban Pidana Terhadap Pelaku Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Tanah. *Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sriwijaya.*
- Agustin, R., S. (2021). Pertanggungjawaban Pidana Pemalsuan Akta Otentik Yang Digunakan Sebagai Dasar Pengajuan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan. Vol. 4 Np. 2.
DOI: [10.25139/lex.v4i2.3382](https://doi.org/10.25139/lex.v4i2.3382)

- Al Mujarra, T., E. Madiong, B. Kamsilaniah. (2024). Hukum Penyidikan Tindak Pidana Pemalsuan Akta Hibah Di Wilayah Hukum Polrestabes Makassar. *Indonesian Journal of Legality of Law*. Vol. 7 No. 1, hal. 75-82
- Arifin, H. & Sumanto, L. (2024). Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Otentik Studi Kasus Putusan Nomor: 250/Pid.B/2022/Pn.Jkt.Br. Antara Nirina Zubir Dan Erwin Ridwan Selaku Ppat. *Jurnal Kritis Studi Hukum*. Vol. 9 No. 5 Hal.69-83.
- Chomzah, A., A. (2002).*Hukum Pertanahan; Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal. 5-6.
- Christellia G. N. Lamatenggo, Harly S. Muaja, Deizen D. Rompas (2021). Kajian Yuridis Pemalsuan Surat Sederhana (Pasal 263 Kuhp) Dalam Kaitannya Dengan Pemalsuan Akta Otentik (Pasal 264 Ayat (1) Ke 1 Kuhp), *Lex Crimen*, Vol. XNo. 1, hal. 70-78.
- Herman, H., Simanjuntak, M. H., Sipayung, A., Agustina, Y. (2022). Analisis Hukum Terhadap Sertifikat Atas Kesalahan Pengukuran Tanah. *Jurnal Darma Agung*, 30(2), 155-168.
- Jasmine, B., Hapsari, P., Program, A. P., & Kenotariatan, S. M. (2023). Keabsahan Akta Notaris yang Ditandatangani Penghadap Penderita Demensia. *NOTARIUS*, 16.
- Jelita, M., D. I Nyoman Sukandia, I Made Minggu Widyantara (2024). Penerapan Hukum Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Atas Tanah di Labuan Bajo Kabupaten Manggarai Barat. *Jurnal Analogi Hukum*. Volume 6, Issue 2, hal. 223-228 <https://doi.org/10.22225/jah.6.2.2024.223-228>.
- Kaligis, G., V. Paransi, G., N. Nachrawy, N. (2021). Putusan Hakim Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan Surat Menurut Pasal 263 Kuhp, *Lex Privatum*, Vol. IXNo. 4, hal. 175-182.
- Kelung, N., & Binei, M. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Hak Milik Atas Tanah Yang Bersifat Cacat Administrasi. *Journal Scientia De Lex*, 10(1), 16-21.
- Khasanah, D., & Alfons. (2021). Analisis Yuridis Akibat dari Musnahnya Obyek Jaminan yang Dilekati Hak Tanggungan Karena Bencana Alam. *Jurnal Widya Bhumi*, 1(2), 149–159.

- Kotalino, J. S., Maarthen, Y., & Lambonan, M. L. (2023). Analisis Kasus Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan No. 33/G/2014/Ptun. Mdo). *Lex Administratum*, 11(3)
- Lubis, M. A. M. (2022). Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian BPN dan sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan. *Jurnal Smart Hukum (JSH)*, 1(1), 108-118.
- Lukman A., & Hartono, F. (2022). “Perlindungan Hukum Atas Pemalsuan Akta Jual Beli Nomor 281/Sdj/Iv/2013 Yang Dilakukan Oleh Ppat Sementara Di Desa Wanakerta Kabupaten Tangerang”. *Laporan Penelitian Internal Dosen, Universitas Pancasila Fakultas Hukum, Jakarta*, hal. 29.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak. *Jurnal Usm Law Review*, 5(2), 539. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>
- Ningtyas, M. A., Ardiansyach, T. S., Maulana, W., & Bachtiar, B. (2023). Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), 20-27.
- Nurhidayat, F. & Puspitosari, H. (2024). Penegakan Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Surat Tanah oleh Penyidik Ditreskrim Polda Maluku Utara. *Doktrin: Jurnal Dunia Ilmu Hukum dan Politik*. Vol.2, No.1, hal 289-299 DOI : <https://doi.org/10.59581/Doktrin-widyakarya.v2i1.1963>
- Rahmat Ramadani (2022). “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonom*, Vol. 2, No. 1, halaman 45-50.
- Rahmat Ramadhani (2021). “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah”. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Vol. 2, Issue 1, halaman 31-41.
- Rasendria, A., D. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Akibat Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Cacat Administrasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor: 149/PID.B/2023/PN.SKT). *Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Yogyakarta*.
- Siagian, E., J. Maramis, M., R. Taroreh, R., A. (2021). Kajian Hukum Tindak Pidana Pemalsuan Sertifikat Hak Milik Tanah, *Lex Crimen*, Vol. X No. 6, hal. 83-92.

- Sianipar, G., G., H. Yamin, M. Sembiring, R. (2025). Analisis Yuridis Perlindungan Hukum atas Sertipikat Pengganti Berdasarkan Keterangan 450/Pid.B/2022/PN.Smn. *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences*. Vol 6 Issue 2. hal. 293-308.
- Solossa, M. Rongalaha, J. Palenewen, J., Y. (2024). Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Asli Tapi Palsu Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Vol. 2, No. 4, hal. 100-109
- Wiharjo, W., & Isharyanto, J. E. (2022). Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Ppat Dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap. *Notary Law Research*, 3(2), 55. <https://doi.org/10.56444/nlr.v3i2.3408>
- Yuliana, Y. (2023). Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 2031-2044.

C. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah