

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Penguasaan, pengaturan, pengelolaan, dan pengawasan tanah di seluruh Indonesia sudah diatur secara konstitusional di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menyatakan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Dalam rangka merealisasikan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka ditetapkan pengaturan mengenai tanah di Indonesia sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang kemudian diatur juga dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UUCK).

Negara dalam UUPA sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, memiliki hak menguasai seluruh wilayah Indonesia untuk mengatur dan menyelenggarakan segala hal yang berhubungan dengan pemanfaatan tanah-air Indonesia. Maka, Negara berdasarkan hak menguasainya, menentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang baik secara sendiri maupun bersama-sama (termasuk orang dalam arti badan hukum).

Dalam kepemilikan benda tidak bergerak, terlebih khusus pada tanah, harus dilengkapi bukti kepemilikan yang sah agar ada kepastian hukum. Apabila kepemilikan tanah tidak dilengkapi dengan alat bukti yang sah, maka kepemilikannya tidak dijamin oleh ketentuan hukum yang berlaku. Ketentuan-ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997), sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkabn No. 8 Tahun 2012).

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah. Pada tahun 2020, pemerintah Indonesia menetapkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Agar undang-undang tersebut dapat berlaku dan berjalan dengan efektif, pemerintah menetapkan banyak peraturan pelaksanaan. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 18 Tahun 2021).

Menurut Boedi Harsono sebelum berlakunya PP No. 24 Tahun 1997 lebih dari tiga dasawarsa pengaturan mengenai tanah belum cukup memberikan hasil yang memuaskan, terutama mengenai penguasaan tanah yang jelas terhadap kepemilikan suatu hak atas tanah.¹ Terkait dengan kepemilikan melalui pendaftaran tanah, kepada pemilik tanah akan diberikan surat-surat tanda bukti-hak, dalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 angka 20 menyebutkan bahwa:

”Sertifikat 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.”

Dari pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa sertifikat merupakan alat bukti hak atas tanah yang kuat. Selama tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan bahwa kebenaran dari sertifikat itu salah atau tidak benar, maka segala sesuatu yang terdapat di dalam isi atau merupakan bagian dari sertifikat tersebut haruslah dianggap benar, sehingga sertifikat merupakan bukti dari kepemilikan atas suatu tanah telah diletakan sebagai sebuah surat yang telah dilegalkan. Sertifikat inilah yang kemudian akan menjadi bukti untuk menunjukan adanya alas hak dalam melakukan perbuatan hukum. Dengan perolehan tanda bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah, maka si pemegang hak dapat secara leluasa mempergunakan hak tersebut.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, cet. 12, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 471.

Salah satu perbuatan hukum yang dapat dilakukan dengan sertipikat sebagai alas hak adalah jual beli tanah dan bangunan yang mensyaratkan adanya suatu pernyataan kehendak secara tegas yang dilakukan dengan maksud untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam UUPA, istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26, yakni yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.² Tanah sebagai benda tetap dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPer) yaitu tentang kebendaan dikategorikan sebagai hukum harta kekayaan dan hukum mewaris. Oleh karena itu, terhadap tanah dapat dilakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dengan cara jual-beli, hibah, hibah-wasiat, waris, jaminan menurut kehendak si pemiliknya.

Pada praktiknya, sering ditemukan permasalahan yang bersangkutan dengan prosedur pendaftaran tanah dan sertipikat kepemilikan tanahnya. Permasalahan mengenai kepemilikan tanah timbul ketika kebijakan, mekanisme, dan prosedur dalam perolehan dan pendaftaran tanah dirasa panjang serta berbelit-belit membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang cukup tinggi, sehingga seolah menjadi alasan bagi seseorang dalam melakukan penyimpangan yang berhubungan dengan cara-cara memperoleh tanah. Penyebab lainnya dapat berupa kurang tertibnya administrasi pertanahan dimasa lampau, harga tanah yang meningkat dengan cepat, terutama di

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2007) hal. 76

kota-kota yang disebabkan oleh semakin banyaknya permintaan akan tanah, baik karena pertambahan penduduk yang cepat maupun cepatnya laju pembangunan. Bahkan, timbul karena adanya pihak-pihak yang menggunakan kesempatan untuk mencari keuntungan materiil yang tidak wajar.

Adapun penulis menemukan salah satu penyimpangan yang terjadi terkait dengan kepemilikan hak atas tanah ialah adanya penggunaan sertifikat hak atas tanah yang palsu. Dalam *Black's Law Dictionary Henry Campbell Black* memberikan pengertian bahwa palsu adalah *\untrue; erroneous; deceitful; contrived; or calculated to deceive and injure, Unlawful*. (sesuatu yang dirancang tidak benar dan menipu, dan menyiratkan niat untuk melakukan sesuatu).³ Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disebut KBBI) palsu merupakan tidak tulen; tidak sah; lancung (tentang ijazah, surat keterangan, uang, dan sebagainya). Sedangkan pemalsuan merupakan proses, cara, perbuatan memalsu dengan membuat bentuk atau penandatanganan yang serupa dengan aslinya.⁴ Dikatakan palsu karena sertifikat tersebut bukanlah produk pendaftaran tanah dan atau tidak sesuai dengan prosedur pendaftaran tanah yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan, yakni PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan pengolahan, pembukuan

³ Hatcher v Dunn, Black Law Dictionary, <https://thelawdictionary.org/?s=false>, (Ohio: Mason v Association, 2025) diakses pada 03 Maret 2025

⁴ Kemendikbud, Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, (Indonesia: Kemendikbud, 2016) <https://kbbi.web.id/palsu>, diakses pada 03 Maret 2025

dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Ketentuan pada Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi “Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.

Kemudian pada Pasal 4 Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut Perpres No. 20 Tahun 2015) menyebutkan bahwa Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) dalam melaksanakan fungsinya dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria dan tata ruang. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut ATR/BPN) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Sehingga, Kementerian ATR/BPN memiliki wewenang mengoordinasi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 mengenai penyelenggaraan pendaftaran tanah nasional. Pada Pasal 6 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

“Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain”.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja BPN di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dapat diartikan bahwa Kantor Pertanahan merupakan pelaksana dari BPN yang tugasnya memberikan pelayanan langsung kepada masyarakat, dengan mengemban 3 (tiga) tugas pokok, yaitu⁵:

1. Menyiapkan kegiatan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penggunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukutan dan pendaftaran hak atas tanah;
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan di bidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran hak atas tanah; dan
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Pendaftaran tanah merupakan wujud dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berbunyi bahwa:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Secara yuridis, hak menguasai dari negara diatur di dalam Pasal 2 Ayat (2) huruf c UUPA, yakni memberi wewenang untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-

⁵ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 2004) hal. 86

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dengan diberikan sertipikat hak atas tanah. Selain itu, untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Sebab, data fisik dan data yuridis terdaftar terbuka untuk umum. Terlebih lagi, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, yang artinya setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

PP No. 24 Tahun 1997 telah merancang suatu cara penyimpanan dan pencatatan kegiatan pendaftaran tanah yang berguna untuk mencegah terjadinya sengketa kepemilikan atas tanah yang dasarnya adalah ketidakbenaran suatu data pada sertipikat atau dokumen-dokumen lain terkait pendaftaran tanah yakni dalam ketentuan mengenai Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis, dan ketentuan mengenai Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen. Begitu juga apabila dilakukan peralihan atau pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan, maka harus pula mengikuti ketentuan yang telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 terkait dengan Pemeliharaan Data pendaftaran Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Melalui ketentuan-ketentuan tersebut maka pemilik hak atas tanah yang sah dilindungi oleh PP No. 24 Tahun 1997.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah menghasilkan masyarakat umum yang dapat mengetahui status atau kedudukan hukum atas dan pada tanah tersebut, termasuk letak, luas, dan batasan-batasannya, siapa yang mempunyai hak atas tanah, dan beban apa saja yang ada di atasnya. Sebagaimana ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; a. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut b. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Setelah prosedur pendaftaran tanah telah dilalui dengan benar, pemilik hak akan memperoleh sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah.

Tahapan pendaftaran tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku terbagi pada 3 (tiga) tahapan; Pengukuran, Pemetaan, Pembukuan.

Bertitik tolak dari latar belakang diatas, maka dalam pelaksanaannya, walaupun pendaftaran tanah sudah dilakukan dan diterbitkannya sertipikat tanah, namun tidak jarang seseorang yang merasa haknya dilanggar dalam hal ini mengenai haknya sebagai pemilik yang sah atas suatu bidang tanah dengan alat bukti yang sah yakni sertipikat hak atas tanah, mengajukan gugatan kepemilikan hak atas tanah. Adapun gugatan yang dimaksud adalah gugatan akibat adanya perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan atau melanggar hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak dan kewajiban hukum menurut undang-undang. Dengan kata lain, bahwa perbuatan melawan hukum dapat termasuk dengan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang (*onwetmatige daad*).⁶ Perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam kehidupan bersama masyarakat kemudian menimbulkan konflik akibat adanya suatu pelanggaran terhadap norma atau kaedah. Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (selanjutnya disebut Perma No.2 Tahun 2019) menyebutkan bahwa perbuatan melanggar hukum yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *Onrechtmatige Overheidsdaad* didefinisikan:

⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.11

”Sengketa perbuatan melanggar hukum oleh badan/atau pejabat pemerintahan yang mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Perbuatan melawan atau melanggar hukum berarti perbuatan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan hukum, baik hukum pidana, hukum administrasi atau hukum perdata. Adapun dalam penelitian ini penulis hendak berfokus pada perbuatan melawan hukum dalam ruang lingkup hukum perdata.

Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPer menyatakan bahwa setiap orang yang karena kesalahannya melakukan perbuatan melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain harus mengganti kerugian tersebut. Dalam Pasal 1365 KUHPer tidak terdapat definisi mengenai perbuatan melanggar hukum. Namun dalam bahasa Belanda, perbuatan melawan hukum disebut sebagai *onrechtmatige daad*. Sedangkan, perbuatan melawan hukum dalam bahasa Inggris ialah *unlawful act, doing an injustice, crime* yang dalam bahasa Indonesia kata tersebut berarti perbuatan tanpa hak, tindak dursila, tindak pidana, pula kejahatan.⁷ Terdapat pula beberapa definisi yang pernah diberikan oleh *Keeton* mengenai perbuatan melawan hukum seperti berikut ini:⁸

1. Tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajibannya selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi kontraktual* yang menerbitkan hak untuk meminta ganti rugi.

⁷ Yan Pramadya Puspa, *Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris*, (Semarang: Aneka, 1977), hal. 641

⁸ Munir Fuady, *Op.Cit.*, hal.3-4

2. Suatu perbuatan yang tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, dimana perbuatan atau tidak berbuat tersebut baik merupakan suatu perbuatan biasa maupun merupakan suatu kecelakaan.
3. Tidak memenuhi suatu kewajiban yang dibebankan oleh hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya, dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat dimintakan suatu ganti rugi.
4. Perbuatan melawan hukum merupakan suatu kerugian yang tidak disebabkan oleh wanprestasi terhadap kontrak, atau lebih tepatnya, merupakan suatu perbuatan yang merugikan hak-hak orang lain yang diciptakan oleh hukum yang tidak terbit dari hubungan kontraktual.

Sudikno Mertokusumo dalam bukunya menjelaskan bahwa terdapat 4 (empat) unsur untuk menentukan suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:⁹

1. Perbuatan (*Daad*)

Harus terdapat perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan disini disengaja maupun tidak, atau perbuatan itu adalah berbuat dan tidak berbuat (*doen en nalaten*).

2. Kesalahan (*Schuld*)

⁹ Sudikno Mertokusumo, *Perbuatan Melawan Hukum oleh Pemerintah*, (Yogyakarta: CV. Maha Karya Pustaka, 2019), hal. 20.

Pada unsur ini bahwa perbuatan dan akibatnya dapat dipertanggungjawabkan oleh si pembuat. "Kesalahan" dalam arti luas mengandung 2 (dua) unsur yakni *culpa* (kurang pengahati-hati) dan *dolus* (kesengajaan).

3. Kerugian (*Schade*)

Adanya kerugian bagi korban merupakan syarat gugatan Pasal 1365 KUHPer dapat digunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenai kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum juga mengindahkan konsep kerugian immateriil yang mana akan dinilai juga dengan uang.

4. Hubungan sebab akibat (*Causaliteit*)

Hubungan sebab akibat ialah suatu kerugian adalah akibat langsung dan tidak dengan perantara, tetapi juga merupakan akibat yang layak diharapkan dari perbuatan itu. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara. Jadi, tidak ada kerugian yang tidak pernah terdapat tanpa ada penyebabnya.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, perbuatan melawan hukum tidak hanya terbatas pada tingkah laku berbuat, namun juga setiap tingkah laku tidak berbuat. Dalam penulisan ini, penulis akan menganalisis suatu perbuatan hukum penggunaan sertifikat hak atas tanah palsu sebagai dasar gugatan pembatalan hak atas tanah.

Latar belakang perkara yang hendak menjadi objek penelitian Penulis adalah adanya gugatan mengenai sengketa kepemilikan tanah yang didasari oleh hadirnya penggunaan sertipikat hak atas tanah palsu oleh para tergugat. Perkara ini sudah ada pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1520 K/Pdt/2024 yang mengadili perkara yang terjadi antara PT Tangerang Matra Real Estate selaku Penggugat dengan melawan 4 (empat) Tergugat, yakni diantaranya adalah Darmawan selaku Tergugat I; Mustafa Camal Pasha selaku Tergugat II; Affandy Masyah Natanarada Ningrat selaku Tergugat III; Nv Loa & Co selaku Tergugat IV; dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang selaku Turut Tergugat.

Gugatan yang dilayangkan oleh PT Tangerang Matra Real Estate mengenai sengketa kepemilikan tanah didasari oleh adanya penggunaan sertipikat hak atas tanah palsu oleh para tergugat. Para tergugat menggunakan sertipikat hak atas tanah palsu untuk mendapatkan tanah sengketa dengan cara melakukan rekayasa gugatan untuk menggunakan putusan perdamaian hasil dari gugatan tersebut untuk melakukan eksekusi atas tanah milik penggugat, sehingga tindakan eksekusi lahan tersebut berdampak sangat merugikan penggugat selaku perseroan yang bergerak di bidang pengembangan properti di daerah Pinang, Kota Tangerang. Adapun rekayasa gugatan tersebut guna mengklaim tanah seluas 45 Ha, karena nyatanya tindakan eksekusi lahan telah secara salah mengeksekusi lahan seluas 45 Ha milik penggugat sebagai pemilik yang sesungguhnya atas hak atas tanah yang salah eksekusi, dan dapat

dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang berupa 486 dokumen akta pelepasan hak atas tanah.

Sehubungan dengan pemaparan di atas, penulis memiliki ketertarikan untuk menulis dan meneliti lebih jauh mengenai hal yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum tersebut dengan judul: "PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGGUNAAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH PALSU SEBAGAI DASAR GUGATAN PEMBATALAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1520 K/PDT/2024)."

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana perbuatan melawan hukum dalam pensertipikatan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan alas hak, objek hak, dan subjek hak ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah?
- b. Bagaimana penggunaan sertipikat palsu sebagai dasar gugatan perkara pembatalan hak atas tanah di pengadilan perdata dalam perkara Nomor 1520 K/PDT/2024 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memecahkan persoalan hukum terkait penggunaan sertipikat hak atas tanah palsu yang tidak sesuai dengan ketentuan alas hak, objek hak, dan subjek hak ditinjau dari PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021.
- b. Untuk melakukan pengembangan ilmu hukum ke depan terkait penggunaan sertipikat palsu sebagai dasar gugatan perkara pembatalan hak atas tanah di pengadilan perdata dalam perkara Nomor 1520 K/PDT/2024 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

1.4 Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat Teoritis
Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan dedikasi serta masukan dalam pengembangan Ilmu Hukum Agraria terutama dalam hal pengaturan terhadap pensertipikatan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan alas hak, objek hak, dan subjek hak ditinjau dari PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021.
- b. Manfaat Praktis
Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi para praktisi hukum dalam bidang Hukum Agraria khususnya dalam hal perbuatan melawan hukum dalam bidang pertanahan di Indonesia.

Selain itu, diharapkan juga dapat menjadi masukan serta pemahaman penggunaan sertipikat palsu sebagai dasar gugatan perkara pembatalan hak atas tanah di pengadilan perdata dalam perkara Nomor 1520 K/PDT/2024 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

1.5 Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis membahas terkait latar belakang masalah penulisan, isi hukum yang diangkat dan diuraikan dalam rumusan masalah, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian, manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menguraikan tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang berhubungan dengan isu topik penelitian. Adapun sub bab pada tinjauan teori akan membahas teori perbuatan melawan hukum dan ruang lingkup hukum agraria. Sedangkan, sub bab pada tinjauan konseptual akan membahas sertipikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang jenis penelitian hukum, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan,

serta analisa data. Dalam metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif empiris dan *judicial case study* dengan mengutamakan data sekunder, baik berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan dengan menggunakan pendekatan terhadap sinkronisasi hukum dan pendekatan kasus serta menggunakan teknik analisis data secara kualitatif yang dilakukan dengan metode deduktif.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini penulis memberikan hasil penelitian terkait studi kasus yang diuraikan serta jawaban atas rumusan masalah yang diteliti yakni mengenai pengaturan perbuatan melawan hukum dalam pensertipikatan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan alas hak, objek hak, dan subjek hak ditinjau dari PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021 dan penggunaan sertipikat palsu sebagai dasar gugatan perkara pembatalan hak atas tanah di pengadilan perdata dalam perkara Nomor 1520 K/PDT/2024 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini penulis memberikan kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis yang telah dibahas serta saran yang berkaitan terhadap pokok permasalahan yang penulis kaji.

