ISSN (P): (2580-8656)
ISSN (E): (2580-3883)

LEGAL STANDING
JURNAL ILMU HUKUM

Vol.10 Issue.2 (2026)

Analisis Hukum Penggunaan Akta Jual Beli Palsu Terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan

***Rr. Regina Kynan Hawani[1], Masda Agatha Sari[2]**
[1 2] Universitas Negeri Surabaya, Kota Surabaya, Jawa Timur, Indonesia
*rr.23530@mhs.unesa.ac.id

ABSTRACT

The use of a falsified Sale and Purchase Deed (AJB) as the basis for transferring land rights may raise legal issues concerning the validity of transactions, land registration procedures, and the legal status of Certificates of Ownership (SHM). This study aims to examine the legal consequences of using falsified AJBs for land ownership status and certificate validity, the mechanisms for resolving land disputes arising from such practices, and the legal responsibilities of Land Deed Officials (PPAT) and land administration authorities. This study employs normative legal research using statutory and conceptual approaches. Legal materials were collected through a literature review and analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method. The findings indicate that a falsified AJB may create juridical defects in the legal act underlying the transfer of land rights and the subsequent registration process. Such defects may provide grounds for challenging the validity of an SHM; however, they do not automatically invalidate the certificate. The legal consequences must be established through proper evidence and the procedures of competent authorities. Dispute resolution may be pursued through administrative, civil, or criminal mechanisms, depending on the nature of the dispute. Meanwhile, the legal responsibility of PPAT and land administration authorities must be assessed based on their respective authority, legal duties, actions or omissions, and proven elements of fault. This study highlights the importance of ensuring the validity of the underlying legal documents, accuracy in land registration, and effective mechanisms for restoring the rights of affected parties to strengthen legal certainty in land administration.

Keywords: *Falsified Sale and Purchase Deed; Certificate of Ownership; Land Dispute; Land Deed Official; Legal Certainty.*

Penggunaan Akta Jual Beli (AJB) palsu sebagai dasar peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan persoalan hukum terhadap keabsahan transaksi, proses pendaftaran tanah, dan status Sertifikat Hak Milik (SHM). Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum penggunaan AJB palsu terhadap status kepemilikan dan keabsahan SHM, mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang timbul, serta tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan instansi pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB palsu dapat menimbulkan cacat yuridis terhadap perbuatan hukum yang mendasari peralihan hak dan proses pendaftaran tanah. Kondisi tersebut dapat menjadi dasar untuk mempersoalkan keabsahan SHM, tetapi tidak secara otomatis

mengakibatkan pembatalan sertifikat. Penentuan akibat hukumnya harus didasarkan pada pembuktian dan mekanisme hukum yang berwenang. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan karakter permasalahan. Sementara itu, tanggung jawab PPAT dan instansi pertanahan ditentukan berdasarkan kewenangan, kewajiban hukum, tindakan atau kelalaian, serta unsur kesalahan yang dapat dibuktikan. Penelitian ini menegaskan pentingnya keterpaduan antara keabsahan alas hak, ketelitian pendaftaran tanah, dan mekanisme pemulihan hak untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan.
Kata Kunci: *Akta Jual Beli Palsu; Sertifikat Hak Milik; Sengketa Pertanahan; PPAT; Kepastian Hukum.*

A. PENDAHULUAN

Keberadaan tanah mempunyai arti penting bagi masyarakat Indonesia karena tidak hanya berkaitan dengan kepentingan ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tingginya nilai ekonomi tanah menyebabkan objek tersebut sering menjadi bagian dari berbagai hubungan hukum, khususnya transaksi jual beli yang berimplikasi pada perubahan status kepemilikan dan penguasaan tanah (Katarine et al., 2022). Oleh karena itu, kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah menjadi penting untuk mencegah konflik dan melindungi hak para pihak

Jual beli tanah yang dimaksudkan untuk mendaftarkan peralihan hak pada umumnya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT berwenang membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, termasuk jual beli. Ketentuan tersebut berkaitan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan akta PPAT sebagai dasar pendaftaran peralihan hak melalui jual beli. Dengan demikian, Akta Jual Beli (AJB) tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga menjadi bukti tertulis mengenai perbuatan hukum yang mendasari perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah (Saputra & Ismail, 2020). Keabsahan AJB karena itu harus mencerminkan kebenaran perbuatan hukum yang dituangkan di dalamnya.

Salah satu persoalan yang dapat mengganggu kepastian hukum pertanahan adalah penggunaan AJB palsu sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dan penerbitan atau perubahan data Sertifikat Hak Milik (SHM). Pemalsuan dapat berupa pemalsuan tanda tangan, penggunaan identitas atau kewenangan bertindak yang tidak benar, perubahan isi dokumen, maupun pencantuman keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Kondisi tersebut tidak hanya menimbulkan persoalan mengenai keaslian dokumen, tetapi juga dapat memengaruhi keabsahan persetujuan, kewenangan pihak yang mengalihkan hak, dan transaksi yang mendasari peralihan. Dari perspektif hukum perdata, persoalan tersebut berkaitan dengan terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Namun, akibat hukum pemalsuan harus ditentukan berdasarkan bentuk cacat dan pengaruhnya terhadap perbuatan hukum yang mendasari penerbitan akta. Persoalan ini juga berkaitan dengan kewenangan PPAT dan Kantor

Pertanahan dalam memeriksa serta mencatat peralihan hak. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat memerlukan tindak lanjut administratif sesuai kewenangan dan prosedur pertanahan, sehingga kesesuaian antara status hukum dan data pendaftaran menjadi penting dalam pemulihan hak pihak yang dirugikan (Azmi & Aminah, 2024).

Keabsahan sertifikat dan sengketa pertanahan telah dibahas dalam sejumlah penelitian terdahulu. Sebagian penelitian mengkaji kedudukan sertifikat sebagai alat bukti, sedangkan penelitian lainnya membahas pembatalan sertifikat akibat cacat hukum serta tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta (Junaedi & Djajaputra, 2022). Kajian mengenai praktik mafia tanah juga menunjukkan persoalan penyalahgunaan dokumen dalam proses penerbitan sertifikat yang tidak mencerminkan keadaan hukum sebenarnya (Tumangger & Santoso, 2023). Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tetapi kekuatan pembuktiannya tidak menutup kemungkinan pengujian apabila terdapat bukti cacat pada dasar perolehan atau proses pendaftarannya. Meskipun demikian, hubungan antara pemalsuan AJB, keabsahan perbuatan jual beli, proses peralihan hak, status SHM, penyelesaian sengketa, serta pertanggungjawaban PPAT dan instansi pertanahan masih perlu dianalisis secara terpadu. Penelitian ini menempatkan penggunaan AJB palsu sebagai titik awal untuk mengkaji keterkaitan aspek-aspek hukum tersebut.

Penelitian ini menggunakan tiga landasan teori, yaitu kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tanggung jawab hukum. Teori kepastian hukum digunakan untuk menilai kesesuaian proses peralihan dan pendaftaran hak dengan ketentuan hukum, termasuk keabsahan dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertifikat. Teori perlindungan hukum digunakan untuk menganalisis perlindungan bagi pemegang hak yang dirugikan, baik melalui upaya pencegahan maupun pemulihan setelah sengketa terjadi. Sementara itu, teori tanggung jawab hukum digunakan untuk menilai pertanggungjawaban PPAT dan instansi pertanahan berdasarkan kewenangan, tindakan, kelalaian, serta kesalahan yang dapat dibuktikan. Ketiga teori tersebut saling melengkapi dalam menilai keabsahan proses, pemulihan hak, dan konsekuensi hukum terhadap pihak yang terbukti melakukan pelanggaran (Apriani & Bur, 2021).

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis terpadu mengenai penggunaan AJB palsu dan rangkaian akibat hukumnya dalam proses peralihan serta pendaftaran hak atas tanah. Penelitian ini tidak hanya mengkaji kemungkinan dipersoalkannya SHM akibat cacat dokumen, tetapi juga menghubungkan keabsahan AJB, validitas perbuatan jual beli, proses pencatatan peralihan hak, mekanisme penyelesaian sengketa, dan pertanggungjawaban pihak yang terlibat. Dengan demikian, analisis tidak berhenti pada kemungkinan pembatalan sertifikat, tetapi juga memperhatikan proses pemulihan hak dan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan (Widyastuti, 2021).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini membahas tiga permasalahan utama, yaitu: pertama, bagaimana implikasi yuridis penggunaan AJB palsu terhadap status kepemilikan dan keabsahan SHM dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia; kedua, bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan akibat penerbitan SHM berdasarkan AJB palsu; dan ketiga, bagaimana bentuk tanggung jawab hukum PPAT dan instansi pertanahan atas penggunaan AJB palsu dalam transaksi jual beli tanah.

Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum penggunaan AJB palsu terhadap keabsahan SHM, mengkaji mekanisme penyelesaian sengketa untuk menentukan status hukum

dokumen dan kepemilikan tanah, serta menganalisis pertanggungjawaban PPAT dan instansi pertanahan berdasarkan kewenangan dan kesalahan yang dapat dibuktikan. Hasil penelitian diharapkan memberikan pemahaman mengenai perlindungan pemegang hak atas tanah dan penguatan kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

B. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penggunaan Akta Jual Beli (AJB) palsu dalam peralihan hak atas tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM). Penelitian ini mengkaji hubungan antara keabsahan AJB, peralihan hak atas tanah, status SHM, mekanisme penyelesaian sengketa, serta pertanggungjawaban hukum PPAT dan instansi pertanahan. Penelitian hukum normatif digunakan karena permasalahan yang dikaji berkaitan dengan penerapan dan penafsiran norma hukum dalam menjawab persoalan yuridis (Maulana et al., 2025).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 (Republik Indonesia, 1998; Republik Indonesia, 2016). Bahan hukum sekunder mencakup buku, artikel jurnal, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat ahli yang relevan dengan permasalahan penelitian. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber referensi pendukung digunakan untuk memperjelas istilah serta konsep hukum yang digunakan dalam analisis.

Pemilihan bahan hukum dilakukan secara purposif dengan mempertimbangkan relevansinya terhadap fokus penelitian, yaitu penggunaan AJB palsu, proses peralihan hak atas tanah, keabsahan SHM, penyelesaian sengketa pertanahan, serta pertanggungjawaban PPAT dan instansi pertanahan. Penelitian ini tidak menggunakan populasi dan sampel sebagaimana penelitian empiris karena objek kajiannya berupa norma dan bahan hukum, bukan responden atau subjek penelitian lapangan (Tommy et al., 2024).

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dan dokumentasi dengan menelaah peraturan perundang-undangan, buku, serta publikasi ilmiah yang relevan. Bahan hukum yang diperoleh kemudian diinventarisasi dan diklasifikasikan berdasarkan jenis serta keterkaitannya dengan tiga permasalahan penelitian. Karena penelitian ini tidak melibatkan pengumpulan data lapangan, lokasi penelitian tidak ditentukan secara khusus. Waktu penelitian disesuaikan dengan tahapan penelusuran, pengumpulan, pengelompokan, dan analisis bahan hukum (Rosidi et al., 2024). Pedoman studi dokumen digunakan untuk membantu mengidentifikasi dan mengklasifikasikan bahan hukum agar pembahasan tetap terarah pada fokus penelitian (Jasmi, 2020).

Analisis bahan hukum dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan menelaah ketentuan hukum yang mengatur pembuatan AJB, pendaftaran peralihan hak, penerbitan SHM, penyelesaian sengketa, serta kewenangan dan tanggung jawab PPAT maupun instansi pertanahan. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep kepastian hukum, perlindungan hukum, keabsahan

perbuatan hukum, dan pertanggungjawaban hukum dalam kaitannya dengan penggunaan AJB palsu. Kedua pendekatan tersebut digunakan untuk menghubungkan ketentuan normatif dengan konsep hukum yang menjadi dasar analisis terhadap permasalahan penelitian (Putra et al., 2026).

Bahan hukum selanjutnya dianalisis secara kualitatif menggunakan metode deskriptif-analitis (Arianti et al., 2026). Analisis dilakukan melalui penafsiran gramatikal untuk memahami makna ketentuan hukum berdasarkan rumusan bahasanya, penafsiran sistematis untuk menghubungkan suatu ketentuan dengan peraturan lain yang berkaitan, serta penafsiran teleologis untuk memahami tujuan pembentukan norma hukum. Hasil analisis kemudian digunakan untuk menyusun argumentasi hukum mengenai akibat penggunaan AJB palsu terhadap keabsahan SHM, mekanisme penyelesaian sengketa, dan pertanggungjawaban pihak terkait. Berdasarkan hasil tersebut, penelitian diarahkan untuk menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi yang bersifat preskriptif dalam rangka memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah di Indonesia (Ismaidar & Nurdana, 2026).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Penggunaan Akta Jual Beli Palsu terhadap Status Kepemilikan dan Keabsahan Sertifikat Hak Milik

a. Kedudukan Akta Jual Beli dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah

Akta Jual Beli (AJB) memiliki kedudukan penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena berfungsi sebagai bukti tertulis mengenai perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh para pihak. Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi salah satu dasar pencatatan perubahan data yuridis pemegang hak pada Kantor Pertanahan (Rachman et al., 2022). Kedudukan tersebut sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pada prinsipnya mensyaratkan akta PPAT untuk pendaftaran peralihan hak melalui jual beli.

Keberadaan AJB tidak dapat dipisahkan dari keabsahan perbuatan hukum yang mendasarinya. Akta tersebut harus mencerminkan transaksi yang benar-benar dilakukan oleh pihak yang memiliki kewenangan atas objek tanah. Dengan demikian, keabsahan AJB tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan persyaratan formal pembuatan akta, tetapi juga dengan keberadaan dan keabsahan perbuatan hukum yang dibuktikannya (Cipta, 2020). Apabila AJB dibuat berdasarkan identitas, persetujuan, atau kewenangan yang tidak benar, timbul persoalan mengenai kekuatan pembuktian akta dan keabsahan peralihan hak yang didasarkan padanya.

Berdasarkan analisis tersebut, penggunaan AJB palsu berpotensi menimbulkan cacat yuridis dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun, akibat hukumnya harus ditentukan berdasarkan bentuk pemalsuan dan keterkaitannya dengan transaksi yang mendasari akta. Oleh karena itu, pemeriksaan keabsahan AJB perlu mencakup aspek formal dokumen sekaligus hubungan hukum antara para pihak.

b. AJB Palsu sebagai Cacat Yuridis dalam Peralihan Hak atas Tanah

Penggunaan AJB palsu menimbulkan persoalan yuridis karena dokumen tersebut dapat menggambarkan perbuatan hukum yang berbeda dari keadaan sebenarnya. Dalam transaksi jual beli tanah, keabsahan peralihan hak berkaitan dengan adanya

persetujuan yang sah, kewenangan pihak yang mengalihkan hak, dan terpenuhinya persyaratan hukum. Oleh karena itu, AJB tidak dapat dipandang semata-mata sebagai persyaratan administratif, melainkan sebagai alat bukti yang berkaitan langsung dengan hubungan hukum antara penjual dan pembeli (Manan & Sihotang, 2025).

Pemalsuan AJB dapat berupa penggunaan identitas yang tidak benar, pemalsuan tanda tangan, perubahan isi dokumen, atau pencantuman keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya (Yap et al., 2025). Bentuk pemalsuan tersebut perlu dibedakan karena tidak seluruhnya menimbulkan akibat hukum yang sama. Apabila pemalsuan menyebabkan tidak adanya persetujuan dari pihak yang berhak, persoalannya berkaitan dengan keabsahan perbuatan hukum jual beli. Sementara itu, apabila pemalsuan berkaitan dengan perubahan atau penyalahgunaan dokumen, perlu diperiksa pengaruhnya terhadap keautentikan akta dan proses pendaftaran peralihan hak.

Dari perspektif hukum perdata, permasalahan tersebut dapat dianalisis berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian. Ketidakterpenuhan syarat subjektif dan objektif memiliki akibat hukum yang berbeda sehingga tidak tepat apabila setiap bentuk pemalsuan langsung disimpulkan menyebabkan batalnya seluruh transaksi. Penentuan akibat hukum memerlukan pemeriksaan terhadap unsur yang tidak terpenuhi serta hubungan antara pemalsuan dokumen dan keabsahan perbuatan hukum yang mendasarinya (Rosidi et al., 2024).

Dengan demikian, AJB palsu dapat menjadi sumber cacat yuridis dalam peralihan hak atas tanah apabila pemalsuan tersebut memengaruhi keabsahan dokumen atau transaksi yang dibuktikannya. Pemeriksaan tidak cukup dilakukan berdasarkan keberadaan fisik AJB, tetapi perlu memastikan bahwa transaksi benar-benar terjadi, persetujuan diberikan secara sah, dan pihak yang mengalihkan hak memiliki kewenangan terhadap objek tanah. Pembedaan tersebut penting agar akibat hukum ditentukan secara proporsional berdasarkan bentuk pelanggaran yang terbukti.

c. Penggunaan AJB Palsu terhadap Keabsahan Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah sebagaimana tercantum dalam buku tanah dan surat ukur. Kedudukan tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Namun, kekuatan pembuktian sertifikat tetap berkaitan dengan keabsahan dasar perolehan hak dan proses pendaftaran yang mendahuluinya. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat tidak menutup kemungkinan dilakukannya pemeriksaan terhadap dokumen yang digunakan sebagai dasar pencatatan peralihan hak (Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 2020).

Penggunaan AJB palsu sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dapat menimbulkan persoalan terhadap keabsahan SHM apabila dokumen tersebut terbukti memiliki hubungan langsung dengan perubahan data yuridis pemegang hak. Dalam keadaan demikian, persoalan hukum tidak hanya terletak pada keaslian AJB, tetapi juga pada legitimasi peralihan hak yang dicatat dalam administrasi pertanahan. Apabila dasar peralihan hak terbukti tidak sah, sertifikat yang diterbitkan atau mengalami perubahan data berdasarkan peralihan tersebut dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum yang berlaku (Tarusita & Badriyah, 2019).

Meskipun demikian, pemalsuan AJB tidak secara otomatis menyebabkan SHM kehilangan kekuatan hukumnya. Dugaan pemalsuan harus dibuktikan terlebih dahulu, kemudian dinilai pengaruhnya terhadap keabsahan transaksi dan proses pendaftaran. Pembedaan ini penting karena cacat pada dokumen dasar, ketidakabsahan perbuatan hukum, dan pembatalan produk administrasi pertanahan merupakan persoalan yang saling berkaitan, tetapi memiliki dasar penilaian hukum yang berbeda.

Oleh karena itu, pengujian keabsahan SHM perlu dilakukan dengan menelusuri riwayat perolehan hak, keabsahan AJB, dan kesesuaian prosedur pendaftaran. Pemeriksaan tersebut diperlukan untuk menentukan apakah cacat pada dokumen dasar benar-benar memengaruhi status hukum sertifikat yang disengketakan (Karunyabuddhi & Badriyah, 2024).

d. Keabsahan Sertifikat Hak Milik dan Prinsip Kepastian Hukum

Keabsahan SHM berkaitan erat dengan prinsip kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah. Kepastian hukum tidak hanya diwujudkan melalui penerbitan sertifikat sebagai dokumen resmi, tetapi juga melalui pemenuhan ketentuan hukum pada setiap tahapan perolehan dan pendaftaran hak. Dalam konteks tersebut, keabsahan AJB sebagai salah satu dasar pendaftaran peralihan hak menjadi aspek penting untuk menjamin kesesuaian antara keadaan hukum dan data administrasi pertanahan (Apriani & Bur, 2021).

Sertifikat memberikan kepastian mengenai data fisik dan data yuridis yang tercatat di dalamnya. Akan tetapi, sistem pendaftaran tanah Indonesia menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, bukan alat bukti yang mutlak tidak dapat dibantah. Oleh karena itu, apabila terdapat bukti mengenai cacat hukum pada dasar perolehan atau proses pendaftaran, keabsahan sertifikat masih dapat dipersoalkan melalui mekanisme yang tersedia (Anindhita et al., 2021).

Penggunaan AJB palsu dapat menyebabkan ketidaksesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Kondisi tersebut memungkinkan seseorang tercatat sebagai pemegang hak meskipun proses perolehan hak yang mendasarinya mengandung cacat hukum (Hidayatulloh et al., 2023). Keadaan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak cukup didasarkan pada keberadaan sertifikat, tetapi juga memerlukan keabsahan dokumen dan perbuatan hukum yang menjadi dasar pencatatannya.

Dalam sengketa yang melibatkan AJB palsu, pemeriksaan terhadap SHM harus mempertimbangkan keseluruhan proses perolehan hak, termasuk keabsahan transaksi, kewenangan para pihak, dan prosedur administrasi yang dilaksanakan. Dengan demikian, penilaian terhadap sertifikat tidak dapat dibatasi pada bentuk fisik dokumen atau fakta bahwa sertifikat telah diterbitkan oleh instansi berwenang (Alan & Wardhana, 2026).

Penggunaan AJB palsu dapat berimplikasi terhadap keabsahan SHM apabila terbukti terdapat hubungan antara pemalsuan dokumen dan proses pendaftaran peralihan hak. Namun, pembuktian pemalsuan dan penentuan akibat hukum terhadap sertifikat harus tetap dilakukan sesuai prosedur yang berlaku. Prinsip ini diperlukan untuk melindungi pemegang hak yang sah sekaligus mencegah pembatalan sertifikat hanya berdasarkan dugaan yang belum terbukti (Hidayatulloh et al., 2023).

Dengan demikian, kepastian hukum dalam pendaftaran tanah harus dibangun sejak tahap peralihan hak hingga pencatatan dalam administrasi pertanahan. Penerbitan SHM tidak dengan sendirinya menjadikan dokumen palsu sebagai dasar perolehan hak yang sah. Sebaliknya, dugaan pemalsuan AJB juga tidak serta-merta membatalkan sertifikat tanpa pemeriksaan dan penetapan melalui mekanisme hukum yang berwenang.

e. Status Kepemilikan dalam Sengketa Pertanahan yang Berasal dari AJB Palsu

Penggunaan AJB palsu dapat menimbulkan sengketa mengenai pihak yang secara hukum berhak atas suatu bidang tanah. Perselisihan muncul ketika terdapat perbedaan antara pihak yang tercatat sebagai pemegang SHM dan pihak yang mendalilkan bahwa peralihan hak dilakukan berdasarkan dokumen yang tidak sah. Keadaan tersebut menunjukkan adanya potensi ketidaksesuaian antara data administrasi pertanahan dan hubungan hukum yang mendasari kepemilikan tanah (Hapsari, 2026).

Dalam sengketa tersebut, status kepemilikan tidak dapat dinilai hanya berdasarkan keberadaan sertifikat. Pemeriksaan juga perlu diarahkan pada riwayat perolehan hak, keabsahan transaksi, dan dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran. Apabila AJB yang menjadi dasar peralihan terbukti palsu, perlu ditentukan apakah pemalsuan tersebut menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang mendasari perubahan kepemilikan.

Penentuan status kepemilikan dengan demikian memerlukan penilaian terhadap keseluruhan rangkaian peralihan hak. Apabila terbukti bahwa peralihan hak tidak sah, legitimasi kepemilikan yang tercatat dalam SHM dapat dipersoalkan. Namun, penetapan pihak yang berhak tetap harus didasarkan pada pembuktian dan mekanisme penyelesaian sengketa yang sesuai dengan ketentuan hukum (Suparidho & Umami, 2025).

f. Status Kepemilikan dan Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Hak

Sengketa pertanahan akibat penggunaan AJB palsu menimbulkan kebutuhan perlindungan hukum bagi pihak yang haknya dirugikan. Permasalahan tersebut menjadi penting ketika pihak yang secara administratif tercatat sebagai pemegang SHM berbeda dengan pihak yang memiliki dasar hukum untuk mengklaim kepemilikan tanah. Dalam kondisi demikian, perlindungan hukum harus mempertimbangkan keabsahan perolehan hak dan kepentingan pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa (Azmi & Aminah, 2024).

Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan terhadap pemegang hak dapat diwujudkan melalui upaya preventif dan represif. Perlindungan preventif berkaitan dengan pemeriksaan identitas, kewenangan para pihak, keabsahan dokumen, serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB dan pendaftaran peralihan hak. Sementara itu, perlindungan represif berkaitan dengan tersedianya mekanisme penyelesaian sengketa dan pemulihan hak apabila penggunaan dokumen palsu telah menimbulkan kerugian (Damarwulan et al., 2023).

Apabila AJB yang digunakan sebagai dasar peralihan hak terbukti palsu dan memengaruhi keabsahan peralihan, pihak yang dirugikan dapat menempuh mekanisme hukum untuk mempersoalkan status kepemilikan dan kedudukan SHM. Perlindungan

tersebut tidak hanya bertujuan menentukan pihak yang berhak, tetapi juga memungkinkan pemulihan kesesuaian antara status hukum kepemilikan dan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan (Apriani & Bur, 2021).

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang hak tidak cukup diwujudkan melalui pengakuan terhadap adanya pelanggaran. Perlindungan yang efektif juga memerlukan mekanisme pemulihan yang dapat ditindaklanjuti secara administratif. Pembatalan atau koreksi terhadap SHM yang terbukti diterbitkan berdasarkan peralihan hak yang tidak sah harus dilaksanakan melalui prosedur yang berwenang agar tercipta kesesuaian antara keadaan hukum dan data pendaftaran tanah.

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Pertanahan Akibat Penerbitan SHM Berdasarkan AJB Palsu

a. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Akibat Penggunaan AJB Palsu

Sengketa pertanahan akibat penggunaan AJB palsu dapat melibatkan aspek hukum perdata, administrasi pertanahan, dan pidana. Aspek perdata berkaitan dengan keabsahan perbuatan jual beli dan penentuan pihak yang berhak atas tanah, sedangkan aspek administrasi berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertifikat. Adapun aspek pidana berkaitan dengan perbuatan pemalsuan dokumen dan keterlibatan pihak-pihak yang melakukannya. Ketiga aspek tersebut memiliki objek pemeriksaan dan konsekuensi hukum yang berbeda sehingga penyelesaiannya perlu disesuaikan dengan karakter permasalahan yang terjadi (Pratama et al., 2019).

Penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui mekanisme nonlitigasi maupun litigasi. Penyelesaian nonlitigasi dapat dilakukan melalui musyawarah atau mediasi apabila para pihak masih memiliki kemungkinan untuk mencapai kesepakatan. Dalam konteks pertanahan, mediasi juga menjadi bagian dari mekanisme penanganan kasus oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Mekanisme tersebut memberikan ruang bagi para pihak untuk menyampaikan kepentingan dan bukti yang dimiliki guna mencari penyelesaian terhadap sengketa (Wagiu et al., 2023).

Meskipun demikian, mediasi tidak selalu dapat menyelesaikan seluruh persoalan yang timbul akibat penggunaan AJB palsu. Apabila sengketa menyangkut keaslian dokumen, keabsahan transaksi, atau perbedaan klaim kepemilikan yang tidak dapat diselesaikan melalui kesepakatan, diperlukan proses pembuktian melalui mekanisme peradilan. Dalam jalur perdata, pemeriksaan diarahkan pada keabsahan hubungan hukum para pihak dan penentuan pihak yang berhak atas tanah. Sementara itu, proses pidana ditujukan untuk menilai ada atau tidaknya tindak pidana pemalsuan serta pertanggungjawaban pihak yang terlibat. Dengan demikian, proses perdata dan pidana dapat berjalan sesuai dengan objek permasalahan masing-masing tanpa mencampuradukkan akibat hukumnya.

Di samping penyelesaian melalui peradilan, Kantor Pertanahan memiliki kewenangan menangani persoalan administratif yang berkaitan dengan data dan produk hukum pertanahan. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020, pembatalan produk hukum dapat dilakukan karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah

berkekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, apabila penggunaan AJB palsu terbukti menyebabkan cacat pada dasar penerbitan SHM, penanganan administratif dapat ditempuh sesuai dengan kewenangan dan prosedur yang ditentukan dalam peraturan tersebut.

Hasil penyelesaian sengketa yang telah menetapkan status hukum AJB, perbuatan jual beli, atau SHM perlu ditindaklanjuti dalam administrasi pertanahan. Hal ini sejalan dengan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur pencatatan perubahan data pertanahan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tidak berhenti pada penentuan pihak yang benar secara hukum, tetapi juga perlu memastikan bahwa data administrasi pertanahan disesuaikan dengan status hukum yang telah ditetapkan.

b. Mekanisme Penyelesaian Sengketa dan Pemulihan Status Hukum

Karakter sengketa yang berasal dari penggunaan AJB palsu menunjukkan bahwa penyelesaian tidak cukup hanya diarahkan pada pembuktian keaslian dokumen. Persoalan tersebut juga mencakup keabsahan peralihan hak, status kepemilikan, dan keabsahan tindakan administrasi yang menghasilkan penerbitan atau perubahan data SHM. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa perlu dilakukan secara terpadu agar setiap aspek permasalahan memperoleh penanganan sesuai dengan kewenangan dan mekanisme hukum yang berlaku (Larasati, 2025).

Pada tahap awal, penyelesaian dapat ditempuh melalui musyawarah atau mediasi apabila para pihak masih memungkinkan mencapai kesepakatan. Dalam mekanisme ini, para pihak dapat menyampaikan dokumen kepemilikan, riwayat perolehan tanah, serta bukti lain yang berkaitan dengan objek sengketa. Namun, apabila tidak tercapai kesepakatan, penyelesaian melalui peradilan diperlukan untuk memperoleh kepastian mengenai keabsahan dokumen dan hubungan hukum para pihak. Proses pembuktian menjadi penting karena penentuan status kepemilikan tidak dapat hanya didasarkan pada klaim salah satu pihak, melainkan harus mempertimbangkan keseluruhan bukti yang berkaitan dengan perolehan hak (Lengkong et al., 2020).

Dalam penyelesaian melalui peradilan, putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar bagi tindak lanjut administrasi pertanahan apabila amar putusan tersebut menimbulkan perubahan terhadap data pendaftaran tanah. Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan dasar bagi pencatatan perubahan tersebut berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan. Selain itu, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 mengatur mekanisme pembatalan produk hukum pertanahan sesuai dengan kewenangan pejabat yang berwenang. Dengan demikian, pelaksanaan putusan perlu memperhatikan isi amar putusan, jenis produk hukum yang menjadi objek sengketa, serta prosedur administratif yang berlaku (Permata et al., 2018).

Pemulihan status hukum dalam sengketa AJB palsu pada dasarnya bertujuan mengembalikan kesesuaian antara keadaan hukum kepemilikan tanah dan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Pemulihan tersebut dapat dilakukan melalui pembatalan atau koreksi produk hukum pertanahan apabila telah memenuhi dasar dan persyaratan hukum. Namun, tindakan administratif tersebut tidak dapat dilakukan hanya berdasarkan dugaan pemalsuan atau klaim sepihak, melainkan harus didasarkan pada hasil pemeriksaan dan pembuktian sesuai kewenangan yang berlaku.

Dengan demikian, penyelesaian sengketa pertanahan akibat penggunaan AJB palsu merupakan rangkaian proses yang mencakup pemeriksaan keaslian dokumen, penentuan keabsahan peralihan hak, penyelesaian perselisihan mengenai kepemilikan, serta tindak lanjut terhadap administrasi pertanahan. Keterpaduan proses tersebut diperlukan agar penyelesaian sengketa tidak hanya memberikan kepastian mengenai pihak yang berhak atas tanah, tetapi juga memulihkan kesesuaian antara status hukum dan data pendaftaran tanah.

3. Tanggung Jawab Hukum PPAT dan Instansi Pertanahan atas Penggunaan Akta Jual Beli Palsu

Penggunaan Akta Jual Beli (AJB) palsu dalam proses peralihan hak atas tanah tidak hanya menimbulkan persoalan mengenai keabsahan dokumen dan sertifikat, tetapi juga berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembuatan dan pendaftaran tanah. Tanggung jawab tersebut perlu ditempatkan berdasarkan kedudukan, kewenangan, dan kewajiban masing-masing pihak. Dalam konteks ini, PPAT memiliki kewenangan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, sedangkan instansi pertanahan melaksanakan kegiatan pendaftaran dan pemeliharaan data pertanahan berdasarkan dokumen yang diajukan. Oleh karena itu, penggunaan AJB palsu tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa seluruh pihak yang terlibat dalam proses tersebut melakukan pelanggaran hukum. Penilaian tanggung jawab harus didasarkan pada tindakan atau kelalaian yang dapat dibuktikan serta keterkaitannya dengan timbulnya kerugian atau cacat hukum (Rachman et al., 2022).

Dalam perspektif tanggung jawab hukum, suatu pihak dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat dasar kewajiban hukum yang dilanggar, kesalahan atau kelalaian yang dapat dipertanggungjawabkan, serta hubungan antara tindakan tersebut dengan akibat yang ditimbulkan. Dengan demikian, tanggung jawab PPAT dan instansi pertanahan tidak cukup disimpulkan hanya dari kenyataan bahwa sertifikat hak milik diterbitkan berdasarkan AJB yang kemudian diketahui palsu. Perlu dilakukan penilaian terhadap proses yang berlangsung, kewajiban yang melekat pada masing-masing pejabat, dan kemungkinan adanya hubungan sebab akibat antara pelanggaran kewajiban dengan penerbitan sertifikat yang bermasalah (Hartati & Shebubakar, 2025).

PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjalankan kewenangan pembuatan akta sesuai dengan ketentuan peraturan jabatan PPAT. Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 menempatkan akta PPAT sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data pertanahan. Selain itu, ketentuan mengenai pembuatan akta mengatur aspek formal, antara lain bentuk akta, penyimpanan lembar asli, serta kewajiban membacakan atau menjelaskan isi akta kepada para pihak sebelum penandatanganan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya berkaitan dengan keberadaan dokumen secara administratif, tetapi juga dengan pelaksanaan prosedur jabatan dalam proses pembuatan akta.

Dalam perkara yang melibatkan AJB palsu, tanggung jawab PPAT perlu dianalisis dengan membedakan beberapa kemungkinan. Pertama, apabila AJB dibuat oleh pihak lain dengan memalsukan tanda tangan, identitas, nomor akta, atau bentuk dokumen tanpa keterlibatan PPAT yang namanya dicantumkan, pemalsuan tersebut tidak serta-merta dapat

dibebankan kepada PPAT yang bersangkutan. Kedua, apabila PPAT membuat akta tanpa menjalankan kewajiban pemeriksaan dan prosedur jabatan secara patut, perlu dinilai apakah tindakan atau kelalaian tersebut merupakan pelanggaran administratif atau menimbulkan tanggung jawab perdata. Ketiga, apabila PPAT terbukti secara sadar terlibat dalam pembuatan atau penggunaan akta palsu, pertanggungjawaban pidana dapat dipertimbangkan sepanjang perbuatannya memenuhi unsur tindak pidana yang berlaku. Pembedaan ini diperlukan agar tanggung jawab hukum tidak ditetapkan hanya berdasarkan akibat akhir berupa terbitnya sertifikat yang bermasalah (Larandika & Handoko, 2023).

Di sisi lain, instansi pertanahan memiliki tanggung jawab dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, khususnya dalam memeriksa kelengkapan dan kesesuaian dokumen yang menjadi dasar pendaftaran perubahan data. Pemeriksaan tersebut perlu dilihat berdasarkan kewenangan dan prosedur yang berlaku pada saat permohonan diproses. Apabila ditemukan bahwa data atau dokumen yang digunakan sebagai dasar penerbitan sertifikat mengandung cacat yuridis, instansi pertanahan perlu menindaklanjutinya melalui mekanisme penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan sesuai dengan kewenangannya. Namun, keberadaan AJB palsu sebagai dasar penerbitan sertifikat tidak secara otomatis membuktikan adanya kesalahan petugas pertanahan. Perlu diperiksa apakah terdapat ketidaksesuaian yang seharusnya dapat diketahui melalui pemeriksaan sesuai prosedur, apakah kewajiban jabatan telah dilanggar, dan apakah pelanggaran tersebut berhubungan dengan penerbitan produk administrasi yang bermasalah.

Bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT maupun pejabat pada instansi pertanahan dapat dibedakan menjadi tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana. Tanggung jawab administratif berkaitan dengan pelanggaran kewajiban atau prosedur jabatan dan dapat berujung pada pemberian sanksi sesuai ketentuan yang berlaku. Tanggung jawab perdata berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum atau kelalaian yang menimbulkan kerugian, sehingga unsur kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat perlu dibuktikan. Sementara itu, tanggung jawab pidana hanya dapat dikenakan apabila perbuatan yang dilakukan memenuhi unsur tindak pidana, termasuk unsur kesengajaan apabila disyaratkan oleh ketentuan pidana yang digunakan. Oleh sebab itu, ketiga bentuk pertanggungjawaban tersebut tidak dapat disamakan dan harus diuji berdasarkan dasar hukum serta unsur masing-masing.

Berdasarkan uraian tersebut, pertanggungjawaban PPAT dan instansi pertanahan dalam kasus penggunaan AJB palsu harus ditentukan secara proporsional berdasarkan peran dan kewenangannya. PPAT bertanggung jawab atas pelaksanaan kewajiban jabatan dalam pembuatan akta, sedangkan instansi pertanahan bertanggung jawab atas pelaksanaan kewenangan administrasi pendaftaran tanah. Keduanya dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang berlaku. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pemegang hak tidak hanya diwujudkan melalui pembatalan atau perbaikan produk administrasi pertanahan, tetapi juga melalui penegakan tanggung jawab terhadap pihak yang terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian (Rachman et al., 2022; Hartati & Shebubakar, 2025; Larandika & Handoko, 2023).

4. Sintesis Analisis Hukum

Berdasarkan keseluruhan pembahasan, penggunaan Akta Jual Beli (AJB) palsu dalam proses peralihan hak atas tanah menunjukkan adanya hubungan hukum yang

berkesinambungan antara keabsahan dokumen dasar, keabsahan perbuatan hukum, proses pendaftaran tanah, dan status hukum Sertifikat Hak Milik (SHM). AJB yang dibuat berdasarkan transaksi yang sah menjadi salah satu dasar bagi pendaftaran peralihan hak. Sebaliknya, AJB palsu tidak mencerminkan perbuatan hukum yang sebenarnya sehingga dapat menimbulkan persoalan terhadap dasar yuridis peralihan hak dan penerbitan sertifikat (Cipta, 2020).

Secara konseptual, hubungan hukum tersebut dapat digambarkan melalui rangkaian berikut:

Keabsahan dokumen dasar dan perbuatan hukum → Keabsahan peralihan hak → Keabsahan proses pendaftaran → Status hukum SHM

Rangkaian tersebut menunjukkan bahwa keabsahan SHM tidak dapat dinilai hanya berdasarkan keberadaan sertifikat sebagai produk administrasi pertanahan. Penilaiannya juga perlu memperhatikan dasar perolehan hak dan proses hukum yang mendahului penerbitannya. Apabila AJB yang digunakan sebagai dasar peralihan hak terbukti palsu, maka keabsahan perbuatan hukum dan proses pendaftaran yang didasarkan pada dokumen tersebut dapat dipersoalkan. Meskipun demikian, pengaruhnya terhadap status hukum SHM tetap harus ditentukan melalui pemeriksaan dan pembuktian berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku. Dengan kata lain, cacat pada dokumen dasar tidak dapat secara otomatis disamakan dengan batalnya sertifikat tanpa memperhatikan hubungan hukum dan prosedur penyelesaian yang harus ditempuh (Hartati & Shebubakar, 2025).

Dalam konteks kepastian hukum, SHM merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah, tetapi kekuatan pembuktiannya tidak menjadikan sertifikat sebagai dokumen yang kebal dari pengujian. Keabsahan sertifikat tetap berkaitan dengan keabsahan dasar perolehan hak dan proses pendaftarannya. Oleh karena itu, penggunaan AJB palsu dapat menjadi dasar untuk mempersoalkan SHM apabila dapat dibuktikan bahwa dokumen tersebut menjadi landasan peralihan hak dan penerbitan sertifikat. Hal ini memperlihatkan bahwa kepastian hukum pertanahan tidak cukup diwujudkan melalui penerbitan sertifikat, tetapi juga harus didukung oleh kebenaran dokumen dan keabsahan proses hukum yang mendasarinya (Yulianto et al., 2026).

Selanjutnya, penyelesaian sengketa akibat penggunaan AJB palsu harus diarahkan pada dua hal yang saling berkaitan, yaitu penentuan status hukum dokumen dan pemulihan hak pihak yang dirugikan. Mekanisme penyelesaian dapat ditempuh melalui jalur administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan karakter persoalan dan kewenangan lembaga yang terlibat. Jalur administratif berkaitan dengan penanganan produk dan data pertanahan, jalur perdata berkaitan dengan sengketa hak serta keabsahan hubungan hukum para pihak, sedangkan jalur pidana berkaitan dengan pembuktian perbuatan pemalsuan dan pertanggungjawaban pelakunya. Setiap mekanisme memiliki tujuan dan akibat hukum yang berbeda sehingga pelaksanaannya perlu memperhatikan keterkaitan antara hasil penyelesaian satu jalur dengan tindak lanjut pada jalur lainnya.

Aspek pertanggungjawaban hukum juga menjadi bagian penting dalam sintesis ini. PPAT dan instansi pertanahan memiliki kewenangan serta kewajiban yang berbeda dalam rangkaian peralihan dan pendaftaran hak atas tanah. Oleh karena itu, tanggung jawab keduanya harus dinilai berdasarkan pelaksanaan kewajiban jabatan, bentuk kesalahan atau

kelalaian, serta hubungan sebab akibat dengan timbulnya kerugian atau cacat hukum. Pertanggungjawaban administratif, perdata, dan pidana tidak dapat dikenakan secara otomatis hanya karena suatu SHM diterbitkan berdasarkan AJB yang kemudian terbukti palsu. Penetapan tanggung jawab harus didasarkan pada pembuktian unsur dan ketentuan hukum yang relevan.

Dengan demikian, penggunaan AJB palsu menimbulkan persoalan hukum yang tidak hanya terbatas pada keabsahan dokumen, tetapi juga berkaitan dengan status peralihan hak, kekuatan pembuktian SHM, mekanisme penyelesaian sengketa, dan pertanggungjawaban pihak yang terlibat. Kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemegang hak atas tanah memerlukan keterpaduan antara keabsahan dokumen, ketelitian proses pendaftaran, penyelesaian sengketa yang sesuai dengan kewenangan masing-masing lembaga, serta penegakan tanggung jawab terhadap pihak yang terbukti melakukan pelanggaran. Hal tersebut sejalan dengan pentingnya perlindungan hukum dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah agar sertifikat tidak hanya memberikan kepastian secara administratif, tetapi juga mencerminkan dasar perolehan hak yang sah (Apriani & Bur, 2021).

D. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, penggunaan Akta Jual Beli (AJB) palsu sebagai dasar peralihan hak atas tanah dapat menimbulkan cacat yuridis terhadap keabsahan perbuatan hukum dan proses pendaftaran tanah. Hal tersebut berimplikasi terhadap status hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan berdasarkan dokumen tersebut karena keabsahan sertifikat berkaitan dengan keabsahan alas hak dan proses pendaftaran yang mendasarinya. Meskipun demikian, penggunaan atau dugaan pemalsuan AJB tidak secara otomatis membatalkan SHM. Keaslian dokumen, keabsahan transaksi, hubungan antara dokumen dengan proses peralihan hak, serta akibat hukumnya terhadap sertifikat harus ditentukan melalui pembuktian dan mekanisme hukum yang berwenang.

Penyelesaian sengketa pertanahan akibat penggunaan AJB palsu dapat ditempuh melalui mekanisme administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan karakter permasalahan dan kewenangan lembaga terkait. Penyelesaian tersebut perlu diarahkan pada penentuan keabsahan dokumen, status kepemilikan, serta pemulihan hak pihak yang dirugikan melalui tindak lanjut administrasi pertanahan sesuai ketentuan hukum. Sementara itu, tanggung jawab PPAT dan instansi pertanahan harus ditentukan berdasarkan kewenangan, kewajiban jabatan, tindakan atau kelalaian, unsur kesalahan, serta hubungan sebab akibat yang dapat dibuktikan. Dengan demikian, kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah memerlukan keabsahan alas hak, ketelitian dalam proses pendaftaran, penyelesaian sengketa yang tepat, serta pertanggungjawaban hukum yang proporsional terhadap pihak yang terbukti melakukan pelanggaran.

E. DAFTAR RUJUKAN

Alan, A. P. M., & Wardhana, M. (2026). Analisis Yuridis Putusan No. 45/B/2021/Pt. Tun. Sby Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Karena Surat Keputusan Pertahanan Nasional. *Indonesian Journal of Contemporary Law*, *1*(01), 1-20.

Anindhita, A. B., Patittingi, F., & Al Rossi, C. (2021). Perbandingan Sistem Publikasi Positif dan Negatif Pendaftaran Tanah: Perspektif Kepastian Hukum. (2021). Amanna Gappa, 29(2), 106-113. https://doi.org/10.20956/ag.v29i2.19679

Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, *5*(2), 221-239.

Arianti, R. S., Suyanto, & Ayudyanti, I. (2026). Asas Legalitas terhadap Penerapan Living Law dalam UU Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP. *Judge: Jurnal Hukum*, *6*(07), 2083-2092. https://doi.org/10.54209/judge.v6i07.2065

Azmi, A. U., & Aminah, A. (2024). Penyelesaian Sengketa Tanah Terhadap Sertipikat Overlapping Pada Putusan PTUN Batang No. 044/g/2014/PTUN. Smg. *Notarius*, *17*(2), 1069-1087. https://doi.org/10.14710/nts.v17i2.57753

Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, *13*(2), 890-905. https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291

Damarwulan, I., Purba, H., Sembiring, R., & Sutiarnoto, S. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Atas Gugatan Pembatalan Sertifikat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/Pdt/2020). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, *4*, 708-37.

Hapsari, I. M. (2026). Conflict of Land Ownership Between Historical Possession and Land Title Certificates in the Perspective of Agrarian Law (Study of Decision Number 7/Pdt.G/2024/PN.Pkl). *Indonesian Journal of Agrarian Law*, *3*(2), 1382-1421. https://doi.org/10.15294/jal.v3i2.48918

Hartati, R., & Shebubakar, A. N. (2025). Pertanggungjawaban Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penerbitan Akta atas Tanah Sengketa. *Riwayat: Educational Journal of History and Humanities.* *8*(4), 7767-7779. https://doi.org/10.24815/jr.v8i4.50729

Hidayatulloh, F., Ningtyas, M. A., Ardiansyach, T. S., Maulana, W., Rohmatullah, & Bachtiar, B. (2023). Cacat Hukum Dalam Peralihan Hak Atas Tanah. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, *1*(1), 20-27. https://doi.org/10.69916/iuris.v1i1.44

Indonesia. (1847). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie).* Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Ismaidar, I., & Nurdana, S. A. (2026). Penemuan Hukum Oleh Hakim Melalui Penafsiran Sistematis Dalam Menjamin Kepastian Hukum Di Indonesia. *Yustisi*, *13*(2). https://doi.org/10.32832/yustisi.v13i2.23889

Jasmi, P. C. (2020). Analisis Implementasi Asas Kepastian Hukum Dalam Proses Putusan Hakim Terkait Penghinaan Melalui Dunia Maya. *Jurnal Analisis Hukum*, *3*(1), 82-97. https://doi.org/10.38043/jah.v3i1.2684

Junaedi, J., & Djajaputra, G. (2022). Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan. *Jurnal Suara Hukum*, *4*(1), 107-136. https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p107-136

Karunyabuddhi, A., & Badriyah, S. M. (2024). Analisis Yuridis Pembatalan 56 Sertipikat HM di Kelurahan Tanjung Mas Semarang. *Notarius*, *17*(1), 292-310. https://doi.org/10.14710/nts.v17i1.41937

Katarine, P., Ali, D., & Jauhari, I. (2022). Analisis Yuridis Terhadap Pengalihan Hak Milik Melalui Akta Jual Beli Yang Diterbitkan Oleh Ppats Terhadap Tanah Yang Berperkara Di Pengadilan. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, *10*(1), 150-167. https://doi.org/10.29303/ius.v10i1.1004

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2020).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369.

Larandika, G. N., & Handono, W. (2023). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum. *Notarius*, *16*(1), 223-235. https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41211

Larasati, S. (2025). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Akibat Sertifikat Ganda Melalui Jalur Mediasi Pada Kantor Pertanahan Kota Bogor. *Law Research Review Quarterly*, *10*(3). https://doi.org/10.15294/llrq.v10i3.9982

Lengkong, F. Y., Palilingan, T. N., & Muaja, D. H. S. (2020). Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Lex Privatum*, *8*(4).

Manan, F. A. P., & Sihotang, B. (2025). Akibat Hukum bagi Notaris dan PPAT Atas Pengalihan Hak Kepemilikan Sertifikat Dengan Akta Kuasa Jual Palsu Dalam Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum Staatrechts*, *8*(1), 1-16. https://doi.org/10.52447/sr.v8i1.8198

Maulana, A., Alawiyah, T. A., & Candra, F. A. (2025). Metode penelitian hukum normatif dalam menjawab tantangan dinamika peraturan perundang-undangan. *Jurnal Penelitian Ilmiah Interdisipliner*, *9*(11), 172-179.

Permata, S. C., Safa'at, R., & Safi'i, R. I. R. (2018). Implementasi Putusan Hakim Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan*, *6*(3). http://dx.doi.org/10.29303/ius.v6i3.573

Pratama, A. N. Y., Pujiono, P., & Cahyaningtyas, I. (2019). Pertanggungjawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembatalan Sertifikat Karena Adanya Unsur Pemalsuan. *Notarius*, *12*(1), 147-156. https://doi.org/10.14710/ijfst.%v.%i.228-238

Putra, B. A., Habibie, B. Y., Ramadhan, M. A., Putra, M. L. A., & Khusna, N. (2026). Metodologi penelitian hukum normatif dalam perspektif konsep dan teknik analisis dalam kajian yuridis. *Jurnal Kajian Ilmiah Multidisipliner*, *10*(4), 97-112.

Rachman, R., Rowa, A. A., & Hasnawati, H. (2022). Pertanggungjawaban PPAT Atas Keterangan Palsu Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 234-244. https://doi.org/10.30996/dih.v0i0.6671

Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696.*

Republik Indonesia. (1998). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746*.

Republik Indonesia. (2016). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120*, Tambahan *Lembaran Negara Nomor 5893*.

Rosidi, A., Zainuddin, M., & Arifiana, I. (2024). Metode dalam penelitian hukum normatif dan sosiologis (field research). *Journal Law and Government*, *2*(1). https://doi.org/10.31764/jlag.v2i1.21606

Saputra, I. S., & Ismail, I. (2020). Akibat Hukum Adanya Penyalahgunaan Keadaan Pada Perjanjian Jual Beli Tanah di Banda Aceh. *Jurnal Ius Kajian Hukum Dan Keadilan*, *8*(2). https://doi.org/10.29303/ius.v8i2.758

Suparidho, F., & Umami, A. M. (2025). Analisis Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Alas Hak Dalam Balik Nama Sertifikat Tanah. *Jurnal Kolaboratif Sains*, *8*(6), 2743-2746. https://doi.org/10.56338/jks.v8i6.7807

Tarusita, A. B., & Badriyah, S. M. (2019). Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Dalam Penerapan Stelsel Publitias Negatif Berunsur Positif. *Notarius*, *12*(1), 511-523. https://doi.org/10.14710/nts.v12i1.28901

Tommy, Tony, Sembiring, R., & Suprayitno (2024). Pertanggungjawaban Notaris Pemegang Protokol Terhadap Keabsahan Akta Notaris Terkait Dugaan Adanya Kesalahan Di Dalam Minuta Akta Yang Diterimanya (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1791 K/Pdt/2022). *Ilmu Hukum Prima (IHP)*, *7*(1), 1-13. https://doi.org/10.34012/jihp.v7i1.4962

Tumangger, D. D. G., & Santoso, B. (2023). Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif. *Notarius*, *16*(2), 776-794. https://doi.org/10.14710/nts.v16i2.41030

Wagiu, S. D., Kalalo, M. E., & Koloay, R. N. (2023). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Terhadap Sertifikat Ganda Yang Diterbitkan Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Lex Administratum*, *11*(4).

Widyastuti, E. F. (2021). Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan. *Officium Notarium*, *1*(3), 476-484. https://doi.org/10.20885/JON.vol1.iss3.art7

Yap, C., Sukadana, D. A. P., Prasada, D. K., & Puspadewi, A. A. A. I. (2025). Analisis perbuatan melawan hukum penyalahgunaan wewenang pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli dalam suatu kajian atas unsur dan akibat hukumnya. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum, 5*(3), 353-361. https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.656

Yulianto, Y. F., Priyatna, R. D., Nugroho, F., Hakim, M. A. F., & Sabrina, A. Z. (2026). Ketika Sertifikat Kehilangan Kekuatan Hukumnya Akibat Dokumen Palsu: Studi Putusan Ma 1800 K/Pdt/2023. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(4), 4834-4844. https://doi.org/10.61104/alz.v4i4.7995