



## Kajian Hukum Tentang Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Penerbitan Sertipikat Tanah

Stenli Bawone<sup>1</sup>, Engeli Y. Lumaing<sup>2</sup>, Delbert Ch. Mongan<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Manado

Jl. Kampus Unima, Tonsaru, Kec. Tondano Sel., Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara 95618

Email: [bawonestenlyzls@gmail.com](mailto:bawonestenlyzls@gmail.com), [enjelilumaing@gmail.com](mailto:enjelilumaing@gmail.com), [delbertmongan@unima.ac.id](mailto:delbertmongan@unima.ac.id)

### ABSTRACT

*This study aims to identify the factors that cause the falsification of land titles in the process of registering and issuing land certificates, as well as its impact on legal certainty and the protection of land rights. The type of research used is normative juridical research with a qualitative approach, which examines legislation, legal literature, and court decisions related to cases of land title falsification. The results of the study indicate that forgery of title documents is a criminal offense that undermines legal certainty and causes agrarian conflicts. The process of registering land certificates must be carried out strictly and with due care to prevent document forgery. This study emphasizes the importance of strict law enforcement and strengthening the land administration system to protect the rights of the community and prevent the misuse of title documents.*

**Keywords:** *land title forgery, land registration, land certificates, legal certainty, agrarian crimes.*

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya pemalsuan alas hak dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah. serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, yang menelaah peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan terkait kasus pemalsuan alas hak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemalsuan alas hak merupakan tindak pidana yang merugikan kepastian hukum serta menimbulkan konflik agraria. Proses pendaftaran sertifikat tanah harus dilakukan dengan ketat dan mengacu pada prinsip kehati-hatian guna mencegah terjadinya pemalsuan dokumen. Kajian ini menekankan pentingnya penegakan hukum yang tegas serta penguatan sistem administrasi pertanahan untuk melindungi hak masyarakat dan mencegah penyalahgunaan dokumen alas hak.

**Kata Kunci:** *pemalsuan alas hak, pendaftaran tanah, sertifikat tanah, kepastian hukum, tindak pidana agraria.*

### A. Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga kepemilikannya harus mendapatkan perlindungan hukum yang kuat. Pemerintah, melalui sistem pendaftaran tanah, berupaya memberikan kepastian hukum atas hak-hak tanah kepada

masyarakat.<sup>1</sup> Namun, dalam praktiknya, masih sering ditemukan kasus-kasus penyalahgunaan atau pemalsuan dokumen dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Pemalsuan alas hak, seperti surat jual beli palsu, akta waris fiktif, atau dokumen penguasaan tanah yang tidak sah, menjadi salah satu bentuk kejahatan pertanahan yang merugikan banyak pihak.<sup>2</sup>

Pemalsuan alas hak dalam proses pendaftaran tanah dapat menyebabkan sengketa hukum yang berkepanjangan. Pihak yang merasa dirugikan sering kali harus menempuh proses hukum yang panjang dan rumit untuk membuktikan kepemilikan sah atas tanahnya. Di sisi lain, adanya pemalsuan dokumen ini juga berpotensi melemahkan sistem administrasi pertanahan yang seharusnya menjamin keabsahan kepemilikan tanah. Kasus-kasus semacam ini menunjukkan masih adanya celah dalam sistem hukum pertanahan yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.<sup>3</sup>

Kajian hukum mengenai pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah menjadi penting untuk mengidentifikasi akar permasalahan serta mencari solusi yang efektif dalam mengatasi fenomena ini. Dengan adanya kajian yang komprehensif, diharapkan sistem hukum pertanahan di Indonesia dapat semakin kuat dan mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat.<sup>4</sup>

Selain lemahnya pengawasan, faktor lain yang menyebabkan maraknya pemalsuan alas hak adalah kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam proses jual beli atau pendaftaran tanah. Banyak masyarakat yang tidak memahami pentingnya memeriksa keabsahan dokumen sebelum melakukan transaksi. Kurangnya sosialisasi mengenai prosedur pendaftaran tanah yang benar juga membuat masyarakat lebih mudah tertipu oleh oknum yang menawarkan jalan pintas untuk memperoleh sertifikat tanah. Akibatnya, banyak pihak yang akhirnya terjebak dalam praktik ilegal yang berujung pada sengketa hukum yang panjang dan melelahkan.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2008), 121.

<sup>2</sup> Anindya Zahra Srisena, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)* 5 (1), 2024, di akses dari <https://journal.laaroiba.com/index.php/as/article/view/6833> Pada 12 Maret 2025

<sup>3</sup> Yazied Fahma Wijaya Muhammad, Penyalahgunaan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Ilmu Hukum* 8 (3), 545-555, 2024, di akses dari <https://journal.umpo.ac.id/index.php/LS/article/view/9822> Pada 12 Maret 2025

<sup>4</sup> Esa Aprilia Safitria, Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah* 1 (8), 502-510, 2024, di akses dari <https://manggalajournal.org/index.php/cendekia/article/view/355> Pada 12 Maret 2025

<sup>5</sup> Raden Ayu Rani Mutiara Dewi, Penggunaan Sertifikat Elektronik Untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah, *Jurnal Syntax Admiration* 5 (9), 3382-3392, 2024, di akses dari <https://jurnalsyntaxadmiration.com/index.php/jurnal/article/view/1441> pada 12 Maret 2025

Dasar hukum yang mengatur pemalsuan alas hak dalam pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah di Indonesia dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur kepemilikan dan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum.<sup>6</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tata cara pendaftaran tanah, termasuk verifikasi keabsahan alas hak dalam penerbitan sertipikat. Dari perspektif hukum pidana, Pasal 263 KUHP mengatur sanksi bagi pelaku pemalsuan dokumen, termasuk dokumen tanah, dengan ancaman pidana penjara.<sup>7</sup> Selain itu, dalam konteks administrasi pertanahan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan memberikan pedoman dalam menangani sengketa yang timbul akibat pemalsuan dokumen. Dengan adanya dasar hukum ini, pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah dapat ditindak secara hukum baik dari aspek administrasi, perdata, maupun pidana.<sup>8</sup>

Contoh kasus Salah satu kasus pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah yang telah memiliki putusan pengadilan adalah perkara Jhond Kennedy Dt. Jangguik Bin Juslam yang disidangkan di Pengadilan Negeri Batusangkar pada tahun 2021. Dalam kasus ini, terdakwa terbukti melakukan pemalsuan dokumen tanah untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00164/Nagari Padang Magek. Pemalsuan dilakukan dengan cara merekayasa surat-surat tanah agar seolah-olah terdakwa memiliki hak atas tanah tersebut. Setelah melalui proses persidangan, majelis hakim menjatuhkan putusan pidana penjara selama 1 tahun dan 6 bulan kepada terdakwa karena terbukti secara sah dan meyakinkan melanggar Pasal 263 KUHP tentang Pemalsuan Surat. Kasus ini menunjukkan bahwa pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah dapat berujung pada sanksi pidana serta menjadi bukti adanya kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan yang masih dapat disalahgunakan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.<sup>9</sup>

Inti masalah hukum dalam pemalsuan alas hak dalam pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah adalah adanya penggunaan dokumen palsu atau tidak sah sebagai dasar hukum dalam proses pendaftaran tanah, yang berakibat pada terbitnya sertipikat yang tidak memiliki

---

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tata cara pendaftaran tanah,

<sup>8</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

<sup>9</sup> Chanda Ricci, Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Karena Cacat Yuridis Sebagai Bukti Kepemilikan Hak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 67/Pid. B/2021/PN Bsk), UNES Law Review 5 (4), 4869-4877, 2023, di akses dari <https://www.review-unes.com/index.php/law/article/view/1938> Pada 12 Maret 2025

keabsahan hukum. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum, berpotensi menyebabkan sengketa pertanahan, serta merugikan pihak yang memiliki hak sah atas tanah.

Pembahasan mengenai pemalsuan alas hak dalam pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah sangat penting karena berkaitan langsung dengan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak atas tanah bagi masyarakat. Pemalsuan dokumen tanah dapat menimbulkan sengketa pertanahan yang berkepanjangan, merugikan pihak yang memiliki hak sah, serta melemahkan sistem administrasi pertanahan yang seharusnya menjamin keabsahan kepemilikan tanah. Sehingga penulis menarik judul ini : **“Kajian Hukum Tentang Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Penerbitan Sertipikat Tanah”**.

## 1 Kajian Teori

### 1) Teori Hukum Agraria

Teori agraris merupakan konsep dalam ilmu hukum yang membahas bagaimana tanah sebagai sumber daya alam dikelola, dimiliki, serta dimanfaatkan oleh individu, kelompok, maupun negara. Teori ini menekankan bahwa tanah bukan hanya sekadar aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial dan lingkungan yang harus dikelola dengan prinsip keadilan dan kesejahteraan masyarakat.<sup>10</sup>

Dalam sejarahnya, teori agraris berkembang sebagai bentuk respons terhadap ketimpangan kepemilikan tanah yang sering terjadi. Sebelum adanya hukum agraria yang modern, tanah sering kali hanya dikuasai oleh kelompok tertentu, seperti kaum bangsawan atau perusahaan besar, yang menyebabkan kesenjangan sosial. Oleh karena itu, teori agraris menjadi dasar bagi kebijakan-kebijakan pertanahan yang bertujuan untuk menciptakan keadilan dan keseimbangan dalam distribusi serta pemanfaatan tanah. Salah satu contoh penerapannya adalah reforma agraria, yang bertujuan untuk mendistribusikan tanah kepada masyarakat kecil guna meningkatkan kesejahteraan mereka.<sup>11</sup>

Selain itu, teori agraris juga menekankan pentingnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Banyak konflik agraria terjadi akibat kurangnya bukti hukum yang sah atau adanya penyalahgunaan dokumen seperti pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah yang transparan dan akurat menjadi bagian penting dari teori ini, karena berfungsi untuk melindungi pemilik tanah yang sah dan mencegah sengketa

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 33.

<sup>11</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), 45

yang berkepanjangan. Pemerintah bertanggung jawab untuk memastikan bahwa hak atas tanah diakui dan didaftarkan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak terjadi tumpang tindih kepemilikan atau penyalahgunaan wewenang.<sup>12</sup>

## **2) Teori Kepastian Hukum**

Teori kepastian hukum adalah konsep dalam ilmu hukum yang menegaskan bahwa hukum harus bersifat jelas, tetap, dan dapat diterapkan secara konsisten. Kepastian hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak individu serta memastikan bahwa setiap peraturan hukum dapat dipahami dan dipatuhi oleh masyarakat.<sup>13</sup> Tanpa kepastian hukum, aturan yang berlaku akan menjadi tidak efektif dan menimbulkan ketidakpastian dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, kepastian hukum menjadi elemen penting dalam menciptakan keadilan dan stabilitas dalam sistem hukum suatu negara.<sup>14</sup>

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu pilar utama dalam hukum, selain keadilan dan kemanfaatan. Radbruch menjelaskan bahwa hukum yang baik harus dapat diterapkan secara objektif dan tidak berubah-ubah agar masyarakat memiliki kepercayaan terhadap sistem hukum. Dalam praktiknya, kepastian hukum diwujudkan melalui aturan yang tertulis, prosedur yang jelas, serta penegakan hukum yang adil dan konsisten. Hal ini penting untuk menghindari adanya interpretasi hukum yang berbeda-beda yang dapat merugikan individu atau kelompok tertentu.<sup>15</sup>

### **2.2 Kajian Konsep**

#### **1) Konsep Pemalsuan Alas Hak**

Pemalsuan alas hak dalam pendaftaran tanah adalah tindakan memanipulasi atau menggunakan dokumen palsu sebagai dasar kepemilikan tanah untuk memperoleh sertifikat yang sah. Alas hak merupakan bukti hukum yang menunjukkan asal-usul kepemilikan tanah, seperti akta jual beli, hibah, warisan, atau putusan pengadilan. Jika dokumen yang digunakan dalam pendaftaran tanah dipalsukan, maka sertifikat yang diterbitkan menjadi cacat hukum. Pemalsuan ini sering dilakukan untuk menguasai tanah yang bukan haknya atau melegitimasi kepemilikan tanah yang bermasalah.<sup>16</sup>

Dalam sistem hukum pertanahan, pemalsuan alas hak berakibat pada ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa antara pihak yang dirugikan dan pihak yang

---

<sup>12</sup> Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 2006), 52.

<sup>14</sup> Mertokusumo, S. (2006). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. Hlm 60

<sup>15</sup> Gustav Radbruch, *Rechtsphilosophie* (Stuttgart: Koehler, 1999), 107.

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 217.

memperoleh tanah secara tidak sah. Tindakan ini bisa mencakup pemalsuan tanda tangan, perubahan isi dokumen, atau penggunaan dokumen yang sudah tidak berlaku. Jika tidak dikendalikan, pemalsuan alas hak dapat merusak sistem administrasi pertanahan dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga yang berwenang dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pengawasan terhadap keabsahan alas hak menjadi sangat penting untuk memastikan kepemilikan tanah yang sah.<sup>17</sup>

## 2) Konsep Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan proses pencatatan resmi yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan, pemanfaatan, dan status suatu bidang tanah.<sup>18</sup> Proses ini bertujuan untuk melindungi pemilik yang sah, mengurangi sengketa, serta mendukung tata kelola pertanahan yang lebih baik. Dengan adanya pendaftaran tanah, masyarakat memiliki bukti kepemilikan yang kuat dalam bentuk sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga hak mereka dapat diakui dan dilindungi secara hukum.<sup>19</sup>

Di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran ini mencakup beberapa tahap, mulai dari pengumpulan data fisik dan yuridis, pengukuran bidang tanah, pemeriksaan dokumen kepemilikan, hingga penerbitan sertifikat. Setiap tahapan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang didaftarkan memiliki dasar hukum yang sah dan tidak bermasalah.<sup>20</sup>

## 3) Konsep Sertifikat Tanah

Sertifikat tanah merupakan dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti sah atas kepemilikan atau hak tertentu atas sebidang tanah. Sertifikat ini memberikan kepastian hukum bagi pemilik dan melindungi hak-haknya dari klaim pihak lain yang tidak memiliki dasar hukum yang jelas. Keberadaan sertifikat sangat penting karena menjadi alat bukti tertulis yang diakui oleh negara dan dapat digunakan dalam berbagai transaksi, seperti jual beli, hibah, warisan, atau sebagai jaminan dalam pengajuan kredit di bank. Tanah yang telah bersertifikat memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi

<sup>17</sup> Esa Aprilia Safitria, Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah* 1 (8), 502-510, 2024, di akses dari <https://manggalajournal.org/index.php/cendekia/article/view/355> Pada 13 Maret 2025

<sup>18</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), opcit hlm 45

<sup>19</sup> Ibid hlm 48

<sup>20</sup> Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

dibandingkan tanah yang belum terdaftar secara resmi, sehingga mendorong pemilik untuk melakukan sertifikasi guna menghindari potensi permasalahan di masa depan.<sup>21</sup>

Di Indonesia, penerbitan sertifikat tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.<sup>22</sup> Dalam regulasi ini, terdapat beberapa jenis sertifikat tanah yang memiliki fungsi dan hak yang berbeda. Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan jenis sertifikat dengan kepemilikan tertinggi yang memberikan hak penuh kepada pemilik untuk menggunakan dan mengalihkan tanah tanpa batas waktu. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) memberikan hak kepada pemegangnya untuk mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu tertentu, biasanya 30 tahun dan dapat diperpanjang. Sementara itu, Sertifikat Hak Pakai diberikan kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan tanah negara atau tanah milik pihak lain dengan jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>23</sup>

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (library research). Penelitian hukum normatif mengkaji hukum yang dikonsepkan sebagai norma atau kaidah yang berlaku. Norma hukum yang berlaku ini berupa norma hukum positif tertulis bentuknya lembaga Perundang-Undangan (Undang-Undang Dasar, Kodifikasi, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan sebagainya). Penelitian tipe ini lazim disebut sebagai studi dogmatik atau yang dikenal dengan doctrinal research.

### **2 Bahan Hukum**

#### **1. Bahan Hukum Primer**

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 263.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

---

<sup>21</sup> Arie Sukanti Hutagalung, *Hak Atas Tanah: Konsep, Status, dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2005), hlm. 92.

<sup>22</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

<sup>23</sup> Shella Aniscasary, Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 1-14, 2022, di akses dari <https://jhek.hantuah.ac.id/index.php/jurnal/article/view/38> Pada 13 Maret 2025

- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tata cara pendaftaran tanah,
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan

## 2. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier adalah sumber hukum yang memberikan petunjuk atau arahan untuk menemukan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan Hukum Tersier mencakup:

- 1) Daftar isi atau indeks dari buku hukum atau jurnal hukum
- 2) Katalog Perpustakaan / Literatur
- 3) Database Hukum Online

## 3 Pendekatan Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki Pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang\_undangan ( statute approach ), Pendekatan kasus ( case approach), Pendekatan historis ( historical approach ), dan pendekatan konseptual ( conceptual approach).

Berdasarkan beberapa pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum, penelitian ini akan menggunakan pendekatan yaitu pendekatan Perundang-undangan.

## 4.Teknik Pengumpulan Data

Bahan Hukum primer dan bahan hukum sekunder yang telah di kumpulkan kemudian dikelompokkan dan dikaji dengan proses klasifikasi yang logis-sistematis sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.Dengan cara analisa tersebut prosedur atau langkah yang di tempuh di dasarkan atas langkah berpikir secara runtun dan runtut atau sistematis untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan dalam penelitian ini. Pengumpulan bahan hukum, di lakukan dengan penelusuran bahan hukum sesuai dengan isu hukum, kemudian diklasifikasi sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah direncanakan.

## 5 Analisis Bahan Hukum

Analisis, telaan ataupun tafsiran dilakukan berdasarkan bahan- bahan hukum yang terkumpul untuk memecahkan isu hukum yang ada. Dari hasil analisis dan telaah serta penafsiran bahan hukum, akan ditarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi untuk menjawab isu hukum yang akan di munculkan. Sebagai langkah terakhir, memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi baruyang telah di bangun didalam kesimpulan, dalam bentuk saran ataupun rekomendasi.

## **HASIL DAN PEMBABASAN**

### **1 Faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Pemalsuan Alas Hak Dalam Proses Pendaftaran Dan Penerbitan Sertipikat Tanah**

Pemalsuan alas hak dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah merupakan masalah serius yang kerap terjadi di berbagai wilayah. Salah satu faktor utama penyebabnya adalah lemahnya pengawasan dan pengendalian oleh aparat berwenang. Dalam praktiknya, oknum tertentu dapat memanfaatkan kelonggaran prosedur serta kurangnya transparansi dalam sistem pendaftaran tanah. Hal ini membuka peluang bagi individu atau kelompok untuk melakukan pemalsuan dokumen, seperti surat jual beli, akta waris, atau surat keterangan lain yang menjadi dasar penerbitan sertipikat. Kondisi ini semakin diperparah oleh keterbatasan teknologi dan sumber daya manusia yang kurang memadai untuk melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap keaslian dokumen yang diajukan<sup>24</sup>.

Selain itu, faktor lain yang turut memicu terjadinya pemalsuan adalah kurangnya edukasi dan pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas dan prosedur pendaftaran tanah yang benar. Banyak pemilik tanah, terutama di daerah pedesaan, masih belum sepenuhnya memahami proses hukum dan administrasi dalam pendaftaran tanah. Akibatnya, mereka sering kali menjadi korban atau tidak sadar terlibat dalam praktik pemalsuan yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang menjanjikan kemudahan dan kecepatan dalam penerbitan sertipikat tanah. Kondisi sosial ekonomi yang rendah juga mendorong sebagian masyarakat untuk mengambil jalan pintas demi memperoleh sertipikat tanah tanpa mengikuti prosedur yang sah, sehingga membuka celah bagi terjadinya pemalsuan.<sup>25</sup>

Faktor lainnya adalah lemahnya sistem administrasi dan pencatatan yang diterapkan dalam lembaga pertanahan. Kurangnya integrasi data serta kurangnya sistem digital yang dapat menghubungkan data kepemilikan tanah secara nasional membuat verifikasi dokumen menjadi sulit dan rentan dimanipulasi. Sistem manual yang masih digunakan di banyak kantor pertanahan rentan terhadap kesalahan pencatatan maupun kehilangan dokumen asli. Hal ini memudahkan pelaku pemalsuan untuk mengganti atau memalsukan dokumen tanpa terdeteksi,

---

<sup>24</sup> Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. (2024). Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9), 578-588. Di akses dari <http://manggalajournal.org/index.php/cendekia/article/view/382> Pada 2 Juli 2025

<sup>25</sup> Hasima, R., Intan, N., Safiuddin, S., Ukkas, J., Saputra, I., & Muchtar, R. (2024). Eksplorasi Pengetahuan Hukum Masyarakat Desa Tapulaga Kabupaten Konawe terhadap Kepemilikan Tanah. *Jurnal DAS SEIN*, 4, 2. Di akses dari <https://core.ac.uk/download/pdf/616685739.pdf> Pada 2 Juli 2025

sehingga sertifikat yang diterbitkan berdasarkan dokumen palsu dapat beredar dan digunakan secara legal.<sup>26</sup>

## **2. Akibat Hukum Dari Pemalsuan Alas Hak Dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Menurut Hukum Agraria Dan Hukum Pidana Di Indonesia**

Pemalsuan alas hak dalam penerbitan sertifikat tanah membawa konsekuensi hukum yang sangat serius baik dari sisi hukum agraria maupun hukum pidana di Indonesia. Dalam konteks hukum agraria, yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, sertifikat tanah merupakan bukti hak yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah. Jika sebuah sertifikat diterbitkan berdasarkan dokumen alas hak yang dipalsukan, maka sertifikat tersebut dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan oleh badan pertanahan maupun melalui putusan pengadilan. Akibatnya, pemilik yang memperoleh sertifikat melalui pemalsuan tidak memiliki hak yang sah secara hukum atas tanah tersebut, dan kepemilikan tanah tersebut dapat dipertentangkan kembali.<sup>27</sup>

Dari sisi hukum pidana, tindakan pemalsuan alas hak termasuk dalam kategori tindak pidana pemalsuan dokumen yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal-pasal terkait pemalsuan dokumen, seperti Pasal 263 dan 266 KUHP, menyebutkan bahwa setiap orang yang dengan sengaja membuat surat palsu atau memalsukan surat dengan maksud untuk digunakan sebagai alat bukti yang sah di muka hukum dapat dikenai sanksi pidana berupa penjara dan/atau denda. Karena alas hak merupakan dokumen yang menjadi dasar dalam pendaftaran dan penerbitan sertifikat, pemalsuannya berimplikasi langsung terhadap keabsahan sertifikat tersebut dan dianggap sebagai kejahatan serius yang merugikan negara dan masyarakat.<sup>28</sup>

Lebih jauh lagi, akibat hukum dari pemalsuan alas hak tidak hanya terbatas pada pembatalan sertifikat atau pidana terhadap pelaku pemalsuan, tetapi juga dapat memicu sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Sengketa ini seringkali melibatkan berbagai pihak, mulai dari pemilik asli, pemilik sertifikat palsu, hingga pemerintah yang berkepentingan menjaga kepastian hukum atas tanah. Sengketa yang muncul dapat menghambat pembangunan, mengganggu ketertiban sosial, dan menimbulkan kerugian ekonomi yang besar. Oleh karena

<sup>26</sup> Aina, D. S. (2025). Pelindungan Lahan Pertanian: Studi Komparatif Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia dan India. *Tunas Agraria*, 8(1), 92-112. Di akses dari <http://jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/407> Pada 2 Juli 2025

<sup>27</sup> Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. (2024). Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9), 578-588. Di akses dari <http://manggalajournal.org/index.php/cendekia/article/view/382> Pada 3 Juli 2025

<sup>28</sup> R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal demi Pasal*, (Jakarta: Politeia, 1996), hlm. 193–195.

itu, aspek pencegahan terhadap pemalsuan alas hak menjadi sangat penting untuk menjaga stabilitas hukum dan sosial di bidang agraria.<sup>29</sup>

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

- 1 Pemalsuan alas hak dalam proses pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah terjadi karena kombinasi faktor seperti lemahnya pengawasan dan sistem administrasi, rendahnya pemahaman masyarakat tentang prosedur legal, serta praktik korupsi dan kolusi dalam birokrasi pertanahan. Selain itu, tingginya nilai ekonomis tanah dan adanya celah hukum juga memperbesar risiko pemalsuan.
- 2 Kesimpulannya, pemalsuan alas hak dalam penerbitan sertipikat tanah menimbulkan akibat hukum yang sangat serius baik dari sisi hukum agraria maupun pidana di Indonesia. Secara agraria, sertipikat yang diterbitkan berdasarkan dokumen palsu dapat dibatalkan dan menimbulkan sengketa kepemilikan yang kompleks, sementara secara pidana pelaku pemalsuan dapat dikenai sanksi penjara dan denda sesuai dengan ketentuan KUHP. Dampak pemalsuan ini tidak hanya merugikan individu, tetapi juga menimbulkan gangguan pada sistem administrasi pertanahan, mengancam stabilitas sosial, serta menghambat perkembangan ekonomi dan keadilan sosial.

### **2. Saran**

- 1 Pemerintah perlu memperkuat digitalisasi dan transparansi dalam sistem pendaftaran tanah serta meningkatkan edukasi dan pemahaman masyarakat mengenai prosedur legal kepemilikan tanah, sehingga proses penerbitan sertipikat dapat berjalan lebih aman, akurat, dan bebas dari praktik pemalsuan.
- 2 Pemerintah perlu memperkuat penegakan hukum dengan meningkatkan koordinasi antar lembaga terkait, serta menerapkan teknologi digital untuk memverifikasi keaslian dokumen alas hak guna mencegah dan mengurangi praktik pemalsuan dalam proses penerbitan sertipikat tanah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

---

<sup>29</sup> Beritno, P. (2020). Penyelesaian Sengketa Tanah Akibat Sertifikat Ganda Di Kota Palangka Raya. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5(1), 682-707. Di akses dari <http://stihbt.ac.id/ojs/index.php/jihtb/article/download/129/47> Pada 3 Juli 2025

- Arie Sukanti Hutagalung, Hak Atas Tanah: Konsep, Status, dan Pendaftarannya, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2005).
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jakarta: Djambatan, 2008).
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 217.
- Gustav Radbruch, Rechtsphilosophie (Stuttgart: Koehler, 1999).
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi (Jakarta: Kompas, 2001).
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, (Jakarta: Kompas, 2001).
- Mertokusumo, S. (2006). Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
- R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana serta Komentar-komentarnya Lengkap Pasal demi Pasal*, (Jakarta: Politeia, 1996)
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar (Yogyakarta: Liberty, 2006).
- Sumardjono, M. S. W. (2001). Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas.

#### Jurnal /Artikel

- Aina, D. S. (2025). Pelindungan Lahan Pertanian: Studi Komparatif Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia dan India. *Tunas Agraria*, 8(1),
- Chanda Ricci, Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Karena Cacat Yuridis Sebagai Bukti Kepemilikan Hak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 67/Pid. B/2021/PN Bsk), *UNES Law Review* 5 (4).
- Esa Aprilia Safitria, Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah* 1 (8)
- Esa Aprilia Safitria, Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak Dalam Pendaftaran Tanah, *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah* 1 (8),
- Hasima, R., Intan, N., Safiuddin, S., Ukkas, J., Saputra, I., & Muchtasar, R. (2024). Eksplorasi Pengetahuan Hukum Masyarakat Desa Tapulaga Kabupaten Konawe terhadap Kepemilikan Tanah. *Jurnal DAS SEIN*, 4, 2.
- Raden Ayu Rani Mutiara Dewi, Penggunaan Sertifikat Elektronik Untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah Dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah, *Jurnal Syntax Admiration* 5 (9).
- Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. (2024). Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9),
- Safitri, E. A., Franciska, W., & Yani, A. (2024). Tanggung Jawab Hukum Kepala Desa Atas Pemalsuan Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, 1(9),
- Shella Aniscasary, Tinjauan yuridis kekuatan hukum sertifikat tanah elektronik berdasarkan peraturan menteri agraria dan tata ruang nomor 1 tahun 2021, *Jurnal Hukum dan Etika Kesehatan*, 1-14,
- Yazied Fahma Wijaya Muhammad, Penyalahgunaan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Dalam Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Ilmu Hukum* 8 (3).
- Peruundang – Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), Pasal 263.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tata cara pendaftaran tanah,

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan