Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARISAN (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 843 PK/PDT/2022)

UNLAWFUL ACTS IN THE ISSUANCE OF A CERTIFICATE OF OWNERSHIP OVER INHERITED LAND (A CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 843 PK/PDT/2022)

Monica Sheren Tambuwun, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis: sherends@yahoo.com, hasim.purba@usu.ac.id, oni_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Tambuwun, Monica Sheren, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 Pk/Pdt/2022)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026.

ABSTRAK

Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris menimbulkan masalah hukum terkait kepastian hukum dan perlindungan hak ahli waris dalam sistem pendaftaran tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis kedudukan sertifikat hak milik sebagai alat bukti, akibat hukum penerbitan sertifikat yang cacat yuridis, serta pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus, serta dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat hak milik merupakan alat bukti kuat namun tidak mutlak, sehingga dapat dibatalkan apabila diterbitkan berdasarkan data yuridis yang tidak benar dan mengabaikan hak ahli waris yang sah. Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022 menegaskan bahwa penerbitan sertifikat tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan batalnya sertifikat tersebut dan mengembalikan status tanah sebagai objek warisan yang sah milik para ahli waris.
Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perbuatan Melawan Hukum, Sertifikat Hak Milik, Tanah Warisan

ABSTRACT

The issuance of a Certificate of Ownership over inherited land without the consent of heirs raises legal issues concerning legal certainty and the protection of heirs' rights within the land registration system. This study aims to analyze the legal position of ownership certificates as evidence, the legal consequences of certificates issued with juridical defects and the judge's considerations in Supreme Court Decision Number 843 PK/Pdt/2022. The research employs a

normative juridical method with statutory, conceptual and case approaches, analyzed qualitatively. The results show that ownership certificates constitute strong but not absolute evidence and therefore can be annulled if issued based on incorrect juridical data that disregards the rights of legitimate heirs. Supreme Court Decision Number 843 PK/Pdt/2022 affirms that the issuance of certificates without heirs' consent constitutes an unlawful act, resulting in the annulment of such certificates and restoring the land's status as a legitimate inheritance belonging to the heirs.
Keywords: Certificate of Ownership, Inherited Land, Legal Certainty, Unlawful Acts

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek hak yang mempunyai nilai sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, bukan hanya sebagai sarana ekonomi, tetapi juga sebagai bagian dari identitas keluarga, sumber penghidupan dan objek pewarisan antargenerasi.[1] Sengketa tanah kerap muncul ketika tanah yang secara historis merupakan tanah keluarga atau tanah warisan kemudian dialihkan, dikuasai, atau didaftarkan atas nama pihak lain tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum yang kompleks karena menyangkut hubungan antara hukum waris, hukum pertanahan dan hukum perdata mengenai perbuatan melawan hukum.[2]

Salah satu persoalan yang sering menimbulkan konflik adalah penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang masih menjadi objek warisan. Sertifikat memang merupakan alat bukti hak yang kuat dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia, tetapi kekuatan tersebut tidak bersifat absolut apabila penerbitannya didasarkan pada data yang tidak benar, cacat prosedur, atau mengabaikan hak pihak lain yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut.[3] Dalam perkara *a quo*, inti sengketa berangkat dari klaim bahwa objek sengketa merupakan tanah warisan Ne' Bokko' Pangi yang semestinya menjadi hak ahli warisnya, namun justru telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Tahun 1996 atas nama Damaris Indan.

---

[1] Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022.

[2] Suhardhono, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Putusan Perkara Waris dengan Obyek Sengketa yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik*, Journal Syntax Idea, Vol.5, No.11 (2023).

[3] Sulthan Fadhil Hisyam, dkk., *Sengketa Tanah Warisan dan Keabsahan Sertifikat Ganda: Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak dan Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris*, Journal of Law, Education and Business, Vol.3, No.1 (2025).

Persoalan ini menjadi menarik karena memperlihatkan bagaimana tindakan administratif pertanahan dapat berubah menjadi sengketa perdata ketika salah satu pihak merasa dirugikan akibat penerbitan sertifikat yang dianggap tidak sah.[4] Dalam gugatan di Pengadilan Negeri Makale, para penggugat mendalilkan bahwa pada tahun 1996 Tergugat I secara diam-diam mengajukan sertifikat atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris Ne' Bokko' Pangi, sehingga lahirlah Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Tahun 1996 tertanggal 14 November 1996 atas nama Damaris Indan. Para penggugat juga menyatakan bahwa tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena menghilangkan hak mereka atas harta waris dan menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil.

Sengketa ini bermula di Pengadilan Negeri Makale (Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Mak), di mana majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan penggugat sebagai ahli waris sah Ne' Bokko' Pangi, mengakui tanah objek sengketa sebagai milik sah pewaris yang diwariskan kepada para penggugat, serta menyatakan tindakan tergugat menguasai, membangun dan menyewakan tanah tersebut sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Tahun 1996 atas nama Damaris Indan dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat. Pada tingkat banding di Pengadilan Tinggi Makassar (Nomor 448/PDT/2019/PT MKS), pengadilan menguatkan putusan PN Makale meskipun menerima permohonan banding para pihak. Upaya kasasi ke Mahkamah Agung (Nomor 443 K/Pdt/2021) ditolak dikarenakan pengadilan tingkat sebelumnya tidak salah menerapkan hukum, dengan menegaskan bahwa tanah objek sengketa terbukti milik sah Ne' Bokko' Pangi dan para penggugat sebagai ahli waris berhak atasnya, sedangkan penguasaan tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Adapun upaya hukum terakhir melalui Peninjauan Kembali (Nomor 843 PK/Pdt/2022) juga ditolak karena tidak ditemukan kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata, serta novum yang diajukan tidak bersifat menentukan, sehingga pengadilan tetap berpendapat bahwa penggugat berhasil membuktikan alas hak atas objek sengketa sebagai milik sah Ne' Bokko' Pangi.

[4] Yuliana, *Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur*, AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Vol.5, No.2 (2023).

Konsistensi putusan di empat tingkat pemeriksaan menunjukkan bahwa sengketa ini mengandung persoalan mendasar mengenai keabsahan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah warisan, dengan pembuktian asal-usul tanah dan status ahli waris menjadi faktor penentu ada tidaknya perbuatan melawan hukum.

Hal ini penting karena dalam hukum pertanahan, sertifikat memang memberikan kepastian hukum, tetapi tidak dapat berdiri sendiri jika terbukti terbit dari proses yang cacat secara yuridis.[5] Bila sertifikat lahir dari pengajuan yang tidak benar, penguasaan sepihak, atau pengabaian terhadap hak ahli waris lain, maka sertifikat itu dapat dinyatakan cacat hukum dan tidak mengikat.[6] Oleh sebab itu, perkara ini sangat relevan dijadikan studi hukum karena memperlihatkan bahwa perlindungan hukum atas tanah warisan tidak hanya bergantung pada adanya sertifikat, tetapi juga pada kebenaran materiil di balik penerbitannya.

Urgensi penelitian ini terletak pada kebutuhan untuk menjelaskan batas-batas tanggung jawab hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan. Dalam praktik, banyak orang menganggap bahwa sertifikat adalah bukti paling kuat dan karenanya tidak dapat diganggu gugat. Namun, putusan-putusan dalam perkara ini menunjukkan bahwa sertifikat tetap dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak mengikat jika penerbitannya bertentangan dengan hak pihak lain yang lebih berhak secara materiel. Ini berarti bahwa penerbitan sertifikat bukan hanya persoalan administratif, tetapi juga dapat menjadi perbuatan yang menimbulkan akibat perdata bila ada unsur kesalahan atau itikad tidak baik.

Selain itu, perkara ini juga penting sebagai contoh penerapan asas perlindungan terhadap ahli waris. Dalam sengketa warisan, sering kali salah satu pihak menguasai tanah lebih dulu lalu mengklaim sebagai pemilik tunggal, padahal masih ada ahli waris lain yang berhak. Dalam kasus *a quo*, para penggugat menegaskan bahwa objek sengketa adalah bagian waris dari Ne' Bokko' Pangi, sedangkan para tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut telah diwarisi dan dikuasai turun-temurun oleh keluarga mereka sejak lama.

---

[5] Maria Oktafiani Wona Ledun, dkk., *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)*, Mandub: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora, Vol.2, No.3 (2024).

[6] Emia Alemina dan Rica Gusmarani, *Akibat Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019*, Jurnal Notarius, Vol.1, No.1 (2022).

Pertentangan inilah yang membuat penelitian menjadi penting, karena dari sana dapat dianalisis bagaimana hakim menilai bukti, asal-usul hak dan akibat hukum dari penerbitan sertifikat yang disengketakan.

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan, penelitian ini memiliki kebaruan (*novelty*) karena tidak terdapat tesis yang menulis sama persis, meskipun terdapat beberapa penelitian terdahulu yang hampir serupa namun berbeda fokus kajian. Penelitian Anna Kholilah Daulay (2024) berfokus pada perbuatan melawan hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan melalui hibah antara suami istri, sedangkan penelitian ini menitikberatkan pada perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan. Penelitian Indriana Rachma Dewi Rahim (2020) mengkaji status hak atas tanah atas nama pewaris yang dikuasai pihak ketiga dan penyelesaian sengketa waris secara umum, tanpa secara khusus menyoroti cacat hukum dalam penerbitan sertifikat. Penelitian Arsanti Syasita Nurningtias (2018) berfokus pada akibat hukum akta jual beli yang didasarkan pada peralihan hak tanah waris dalam harta wasiat yang tidak diketahui ahli waris, bukan pada keabsahan penerbitan sertifikat hak milik. Penelitian Qori'ah Nuraffifah Swarely (2023) membahas urgensi balik nama kepemilikan hak atas tanah dari harta waris bagi ahli waris Muslim sebagai upaya perlindungan hukum, sehingga lebih menekankan pada aspek administratif balik nama. Sementara itu, penelitian Orin Putri Nelson (2022) mengkaji perlindungan hukum terhadap ahli waris atas harta pewaris yang disimpan di bank, yang objeknya berbeda karena berupa simpanan bank bukan tanah warisan. Dengan demikian, penelitian ini memiliki perbedaan mendasar dari segi objek hukum (penerbitan sertifikat hak milik atas tanah warisan), isu hukum yang diangkat (perbuatan melawan hukum dalam proses penerbitan sertifikat) dan putusan yang dianalisis (Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022), sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sebagai karya tulis yang orisinal dan relevan dalam bidang hukum waris dan hukum pertanahan. Berdasarkan hal tersebut, ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimanakah kedudukan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum?

2. Bagaimana akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan terhadap pihak yang bersengketa?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022 terkait perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan sifat deskriptif analisis, yang bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis secara sistematis aspek-aspek hukum terkait kepastian hukum sertifikat hak milik yang diterbitkan tanpa persetujuan para ahli waris berdasarkan bahan-bahan hukum sekunder. Pendekatan yang diterapkan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah hierarki dan asas-asas hukum dalam regulasi terkait, serta pendekatan kasus (*case approach*) dengan mengkaji pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai dasar argumentasi hukum. Data dikumpulkan melalui teknik studi kepustakaan (*library research*) dengan alat pengumpulan data berupa studi dokumen dari bahan hukum primer (UUD 1945, KUHPerdata, UU No. 5 Tahun 1960, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 18 Tahun 2021, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997 dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, literatur, hasil penelitian) dan bahan hukum tersier (kamus, artikel, karya ilmiah). Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mengorganisasikan, memilah, mensintesiskan dan menemukan pola dari data yang diperoleh, sedangkan penarikan kesimpulan menggunakan teknik deduktif, yaitu menarik kesimpulan khusus berdasarkan hal-hal yang bersifat umum.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisan dalam Kaitannya dengan Perbuatan Melawan Hukum

Sertifikat Hak Milik merupakan salah satu instrumen terpenting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia karena berfungsi sebagai alat bukti hak yang memberikan kepastian terkait siapa pemegang hak atas tanah tertentu.[7]

[7] Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali*, Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan, Vol.2, No.2 (2011).

Dalam konteks pendaftaran tanah, sertifikat tidak hanya dipahami sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai bentuk pengakuan negara terhadap adanya hubungan hukum antara subjek dan objek hak atas tanah.[8] Oleh karena itu, sertifikat memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam menjamin tertib administrasi pertanahan, melindungi pemegang hak, serta mencegah timbulnya sengketa. Akan tetapi, kedudukan tersebut tidak bersifat absolut. Sertifikat tetap harus lahir dari prosedur yang sah, didukung oleh data fisik dan data yuridis yang benar, serta tidak boleh bertentangan dengan hak pihak lain. Dengan demikian, sertifikat pada dasarnya adalah alat bukti yang kuat, tetapi kekuatan itu tetap terbuka untuk diuji apabila terdapat dugaan pelanggaran hukum dalam proses penerbitannya.[9]

Apabila Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan atas tanah warisan, maka persoalannya menjadi jauh lebih kompleks. Tanah warisan bukanlah tanah biasa, melainkan tanah yang berasal dari harta peninggalan pewaris dan pada prinsipnya menjadi bagian dari harta yang harus diselesaikan menurut ketentuan hukum waris yang berlaku. Dalam kondisi ini, hak atas tanah tidak hanya berkaitan dengan siapa yang menguasai tanah secara fisik, tetapi juga siapa yang secara yuridis berhak menerimanya sebagai ahli waris. Karena itu, penerbitan sertifikat atas tanah warisan harus dilakukan dengan sangat hati-hati agar tidak mengabaikan hak-hak ahli waris lain. Jika penerbitan sertifikat dilakukan tanpa memperhatikan riwayat tanah, tanpa persetujuan seluruh pihak yang berkepentingan, atau berdasarkan keterangan yang tidak benar, maka sertifikat tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dan bahkan dapat dikualifikasikan sebagai lahir dari perbuatan melawan hukum.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, sertifikat seharusnya menjadi sarana untuk mewujudkan kejelasan dan ketegasan mengenai status hukum suatu bidang tanah. Teori kepastian hukum menuntut aturan yang jelas,

---

[8] Rizky Anggita, dkk., *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*, Notarius, Vol.14, No.2 (2021).

[9] Teressyavira Luvianti dan Rasji, *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)*, UNES Law Review, Vol.6, No.2 (2023).

konsisten, dapat diprediksi dan dapat diterapkan secara adil sehingga setiap orang mengetahui akibat dari suatu tindakan hukum. Dalam bidang pertanahan, kepastian hukum tercapai apabila sertifikat yang diterbitkan benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sesungguhnya. Artinya, kepastian hukum bukan hanya berkaitan dengan adanya dokumen resmi, tetapi juga dengan kebenaran materiil di balik dokumen tersebut. Jika sebuah Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan terbit hanya berdasarkan penguasaan sepihak, atau karena pejabat pertanahan tidak meneliti secara cermat data yuridis yang diajukan, maka kepastian hukum yang semestinya diberikan justru berubah menjadi ketidakpastian.[10] Dalam keadaan demikian, sertifikat tidak lagi menjadi alat yang menjamin keteraturan hukum, melainkan justru menjadi sumber masalah baru.

Ketidakpastian tersebut muncul karena tanah warisan pada dasarnya masih mengandung hak-hak yang belum diselesaikan secara tuntas. Para ahli waris memiliki hubungan hukum yang timbul dari kematian pewaris dan hubungan hukum tersebut tidak bisa dihapus secara sepihak oleh salah satu ahli waris atau pihak lain yang menguasai tanah. Oleh sebab itu, ketika salah satu pihak mengajukan permohonan sertifikat atas tanah warisan dengan mengabaikan ahli waris lain, maka tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip kepastian hukum. Negara seharusnya tidak mengesahkan keadaan yang secara substantif masih diperselisihkan. Jika sertifikat tetap diterbitkan dalam keadaan demikian, maka negara seolah-olah memberikan legitimasi formal kepada keadaan yang belum tentu benar secara hukum.[11] Hal inilah yang menyebabkan sertifikat atas tanah warisan harus ditempatkan dalam kerangka pengujian yang lebih ketat dibandingkan sertifikat atas tanah yang tidak disengketakan.

Perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah dapat terjadi baik karena perbuatan aktif maupun karena kelalaian. Perbuatan aktif misalnya berupa pemberian data palsu, pemalsuan dokumen,

[10] Mesy Yulandari, dkk., *Problematika Lahirnya Sertifikat Hak atas Tanah yang Berasal dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi*, Locus Journal of Academic Literature Review, Vol.2, No.12 (2023).

[11] Muhammad Sandy Prayogo, dkk., *Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Tanah Negara di Kabupaten Muara Enim*, Tunas Agraria, Vol.2, No.3 (2019).

pengakuan sepihak sebagai pemilik tunggal, atau penyembunyian fakta bahwa tanah tersebut masih merupakan objek warisan. Adapun kelalaian dapat terjadi apabila pejabat yang berwenang tidak melakukan pemeriksaan secara memadai terhadap alas hak, riwayat penguasaan tanah dan keberadaan ahli waris lain.[12] Dalam kedua keadaan tersebut, unsur melawan hukum terletak pada pelanggaran terhadap hak orang lain dan penyimpangan dari kewajiban hukum yang seharusnya dipenuhi dalam proses pendaftaran tanah. Dari sudut teori kepastian hukum, tindakan seperti ini menunjukkan kegagalan sistem hukum dalam memastikan bahwa produk administrasi yang diterbitkan benar-benar sah dan dapat dipercaya. Hukum yang seharusnya memberikan kepastian malah melahirkan sengketa baru yang justru merusak tujuan awal dari pendaftaran tanah.

Kedudukan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang terbit melalui perbuatan melawan hukum pada dasarnya tidak dapat dipertahankan secara mutlak. Walaupun sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, kekuatan tersebut dapat dipatahkan apabila terbukti bahwa penerbitannya bertentangan dengan hukum.[13] Dalam situasi seperti ini, sertifikat dapat dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak yang dirugikan, atau bahkan dibatalkan melalui putusan pengadilan. Hal tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak boleh dimaknai sebagai perlindungan terhadap dokumen semata, melainkan perlindungan terhadap kebenaran hukum. Sertifikat yang lahir dari pelanggaran hukum tidak mencerminkan kepastian, melainkan justru menciptakan ketidakpastian bagi ahli waris yang sebenarnya berhak atas objek tanah tersebut. Karena itu, kedudukan sertifikat dalam konteks ini bersifat bersyarat, yakni kuat sepanjang lahir dari proses yang benar, tetapi dapat kehilangan kekuatan apabila terbukti lahir dari perbuatan melawan hukum.

Di dalam praktiknya, sengketa atas tanah warisan sering memerlihatkan pertentangan antara kepastian formal dan kepastian materiil.

---

[12] Erna Sri Wibawanti, *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Hak atas Tanah*, Jurnal Hukum Lex Renaissance, Vol.5, No.1 (2020).

[13] Sri Putri Mada Siltia Ughude dan I Made Sarjana, *Kajian Hukum atas Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*, Kertha Desa: Journal Ilmu Hukum, Vol.13, No.10 (2025).

Kepastian formal terlihat dari adanya sertifikat yang terbit atas nama seseorang, sedangkan kepastian materiil terlihat dari fakta sebenarnya mengenai siapa pemilik atau ahli waris yang berhak atas tanah tersebut. Teori kepastian hukum harus dipakai untuk menjembatani kedua hal ini. Kepastian hukum yang sejati tidak cukup hanya mengandalkan formalitas administratif, tetapi harus menjamin bahwa produk hukum yang dikeluarkan negara tidak bertentangan dengan keadaan hukum yang sebenarnya.[14] Oleh sebab itu, apabila sertifikat atas tanah warisan terbit tanpa memperhatikan kebenaran materiil, maka yang muncul bukan kepastian hukum, melainkan kepastian semu. Kepastian semu ini berbahaya karena tampak sah dari luar, tetapi rapuh ketika diuji di pengadilan.

Perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan juga berdampak pada perlindungan hukum bagi para ahli waris. Ahli waris yang dirugikan dapat kehilangan kesempatan untuk menguasai, menggunakan dan menikmati tanah yang sebenarnya menjadi haknya. Mereka juga dipaksa untuk menempuh proses pembuktian yang panjang dan melelahkan untuk menegakkan kembali haknya. Kepastian hukum yang seharusnya menjamin perlindungan terhadap hak waris justru gagal berfungsi. Hukum menjadi tidak efektif apabila produk yang dihasilkannya dapat digunakan untuk mengesampingkan hak pihak yang sebenarnya lebih berhak. Karena itu, sertifikat yang diterbitkan secara melawan hukum tidak hanya menimbulkan kerugian privat, tetapi juga mengganggu kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah dan kemampuan negara dalam mewujudkan kepastian hukum.

Dari sudut pandang pejabat pertanahan, teori kepastian hukum menuntut adanya kehati-hatian yang tinggi dalam memproses penerbitan sertifikat, terlebih lagi jika objek yang dimohonkan merupakan tanah warisan. Pejabat yang berwenang tidak boleh hanya memeriksa kelengkapan formal berkas, tetapi juga harus menilai apakah data yuridis yang diajukan benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.

---

[14] James Yoseph Palenewen, *Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura*, Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Vol.1, No.5 (2023).

Jika prosedur verifikasi tidak dilaksanakan dengan baik, maka pejabat turut berkontribusi terhadap lahirnya ketidakpastian hukum.[15] Dalam hal ini, teori kepastian hukum menempatkan negara sebagai pihak yang berkewajiban menghadirkan keteraturan, bukan justru memperbesar kemungkinan sengketa. Oleh karena itu, penerbitan sertifikat atas tanah warisan harus dilakukan secara cermat, transparan dan berdasarkan itikad baik agar fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat dapat benar-benar terwujud.

Pada akhirnya, kedudukan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan dalam kaitannya dengan perbuatan melawan hukum harus dipahami sebagai kedudukan yang kuat tetapi tidak mutlak. Sertifikat hanya dapat berfungsi sebagai sumber kepastian hukum apabila diterbitkan berdasarkan prosedur yang sah, data yang benar dan penghormatan terhadap hak para ahli waris. Sebaliknya, apabila sertifikat lahir dari perbuatan melawan hukum, maka sertifikat tersebut kehilangan kualitasnya sebagai alat kepastian dan justru menjadi sumber ketidakpastian. Dengan menggunakan teori kepastian hukum sebagai pisau analisis, dapat ditegaskan bahwa tujuan utama sertifikat bukan sekadar mencatat nama seseorang dalam register pertanahan, melainkan mewujudkan kejelasan dan perlindungan hukum yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Karena itu, dalam perkara tanah warisan, kebenaran materiil, itikad baik dan penghormatan terhadap hak ahli waris harus selalu ditempatkan sebagai dasar utama dalam menilai sah atau tidaknya suatu Sertifikat Hak Milik.

2. Akibat Hukum dari Perbuatan Melawan Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisan terhadap Para Pihak yang Bersengketa

Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan terhadap para pihak yang bersengketa pada dasarnya adalah lahirnya konsekuensi yuridis yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang berhak, sehingga hukum harus hadir untuk memberikan perlindungan. Adapun dalam sengketa tanah warisan,

[15] Anggraeny Arief, *Pelaksanaan Asas Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Jurnal Petita, Vol.5, No.1 (2020).

penerbitan sertifikat yang tidak didasarkan pada data yang benar, tidak memperhatikan keberadaan ahli waris lain, atau dilakukan dengan itikad tidak baik, akan menimbulkan persoalan hukum yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga menyentuh hak keperdataan para pihak.[16] Oleh karena itu, pembahasan mengenai akibat hukum dalam konteks ini tidak cukup hanya berhenti pada batal atau tidaknya sertifikat, melainkan harus dilihat sebagai persoalan perlindungan hak atas tanah warisan yang semestinya dijamin oleh hukum. Teori perlindungan hukum menjadi pisau analisis yang tepat karena teori ini menempatkan hukum sebagai sarana untuk melindungi kepentingan subjek hukum dari tindakan yang merugikan, baik perlindungan yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif.

Dalam teori perlindungan hukum, negara memiliki kewajiban untuk menjamin agar hak setiap orang tidak dirugikan oleh tindakan yang melawan hukum. Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan sebelum kerugian terjadi, misalnya melalui kewajiban pejabat pertanahan untuk meneliti data fisik dan data yuridis secara cermat sebelum menerbitkan Sertifikat Hak Milik.[17] Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah kerugian terjadi, misalnya melalui pembatalan sertifikat yang cacat hukum, pengosongan objek sengketa, atau pemberian ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Dalam sengketa tanah warisan, kedua bentuk perlindungan ini sangat penting. Apabila perlindungan preventif berjalan dengan baik, maka sertifikat tidak akan terbit secara melawan hukum. Namun jika perlindungan preventif gagal, maka perlindungan represif harus bekerja melalui mekanisme peradilan agar hak pihak yang dirugikan tetap terjaga. Dengan demikian, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat pada dasarnya adalah munculnya kebutuhan hukum untuk memulihkan perlindungan yang telah hilang.[18]

---

[16] Setio Prabowo, M. Sudirman dan Cicilia Julyani Tondy, *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*, Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, Vol.1, No.3 (2023).

[17] D.Nurhadi, *Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris*, Jurnal Hukum Sasana, Vol.10, No.2 (2024).

[18] Boy Andri, *Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 K/Pdt/2019)*, Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum, Vol.3, No.1 (2024).

Pada tingkat perlindungan hukum preventif, seharusnya setiap permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan diperiksa secara cermat, terutama mengenai riwayat tanah, dasar kepemilikan, status para ahli waris dan kemungkinan adanya sengketa. Prosedur ini dimaksudkan agar tidak terjadi penerbitan sertifikat yang mengabaikan hak pihak lain. Jika pejabat pertanahan menjalankan kewajibannya dengan baik, maka sertifikat yang diterbitkan akan benar-benar memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya dan sekaligus tidak merugikan ahli waris lain. Namun dalam praktik, apabila verifikasi dilakukan secara tidak memadai, atau jika ada keterangan palsu yang lolos dari pemeriksaan administrasi, maka perlindungan preventif gagal berfungsi. Kegagalan ini menimbulkan akibat hukum berupa lahirnya sertifikat yang secara formal tampak sah tetapi secara materiil menyalahi hak ahli waris. Dalam kondisi seperti ini, hukum harus turun tangan untuk mengoreksi keadaan melalui perlindungan represif.

Perlindungan hukum represif menjadi sangat penting ketika sengketa sudah terjadi dan pihak yang dirugikan mencari pemulihan melalui pengadilan.[19] Dalam perkara tanah warisan yang penerbitan sertifikatnya dilakukan secara melawan hukum, pengadilan berperan sebagai lembaga yang mengembalikan hak kepada pihak yang berhak. Pembatalan sertifikat, pernyataan bahwa sertifikat tidak mengikat dan perintah pengosongan objek sengketa adalah bentuk-bentuk perlindungan represif yang diberikan kepada ahli waris yang dirugikan. Tindakan ini tidak hanya bersifat simbolik, melainkan memiliki konsekuensi nyata dalam memulihkan hak yang telah dilanggar. Jika pengadilan tidak memberikan perlindungan represif, maka ahli waris yang sah akan terus mengalami kerugian, sementara pihak yang tidak berhak tetap menikmati hasil dari perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat harus dilihat sebagai konsekuensi yang memicu perlindungan hukum represif bagi para pihak yang dirugikan.

[19] Mendy Cevitra dan Gunawan Djajaputra, *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*, UNES Law Review, Vol.6, No.1 (2024).

Salah satu akibat hukum yang paling nyata adalah bahwa Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan secara melawan hukum dapat dinyatakan cacat hukum, tidak sah, atau tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap ahli waris yang berhak. Dalam sistem pendaftaran tanah, sertifikat memang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, tetapi kekuatan itu tidak bersifat absolut. Jika terbukti bahwa sertifikat diterbitkan dengan mengabaikan hak ahli waris lain atau melalui proses yang cacat, maka sertifikat tersebut kehilangan perlindungan hukum sebagai alat bukti yang sah.[20] Dalam kerangka perlindungan hukum, keadaan ini penting karena hukum tidak boleh membiarkan dokumen formal menjadi alat untuk merampas hak orang lain. Sebaliknya, hukum harus memastikan bahwa sertifikat benar-benar melindungi pihak yang berhak, bukan pihak yang melakukan pelanggaran. Oleh karena itu, pembatalan sertifikat yang cacat hukum merupakan bentuk perlindungan hukum yang paling penting dalam sengketa tanah warisan.

Akibat hukum lainnya adalah hilangnya atau terganggunya hak keperdataan para ahli waris yang sebenarnya berhak atas tanah warisan. Para ahli waris pada dasarnya memiliki hak untuk menguasai, memanfaatkan dan menikmati tanah warisan sesuai dengan bagian masing-masing atau sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku. Ketika tanah itu disertifikatkan secara melawan hukum atas nama pihak lain, maka ahli waris kehilangan perlindungan terhadap hak mereka. Mereka tidak lagi bebas menggunakan tanah tersebut, tidak dapat memperoleh manfaat ekonominya dan bahkan harus berhadapan dengan sengketa panjang untuk menegakkan kembali haknya. Dalam teori perlindungan hukum, keadaan ini menunjukkan bahwa hak yang seharusnya dilindungi justru diabaikan. Karena itu, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum harus diarahkan untuk mengembalikan perlindungan kepada ahli waris agar mereka memperoleh kembali hak yang hilang.

Selain terkait pembatalan sertifikat dan pemulihan hak ahli waris, akibat hukum juga mencakup kewajiban untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kembali tanah kepada pihak yang berhak.

[20] Indah Sari, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, No.1 (2020).

Pengosongan ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang sangat konkret karena bertujuan menghentikan penguasaan yang tidak sah. Jika pihak yang menguasai tanah tidak diwajibkan mengosongkan objek sengketa, maka sertifikat yang cacat tetap dapat dipakai sebagai dasar untuk mempertahankan penguasaan. Ini jelas bertentangan dengan fungsi perlindungan hukum. Oleh karena itu, pengosongan tanah adalah konsekuensi yuridis yang harus lahir dari putusan pengadilan agar perlindungan terhadap ahli waris benar-benar terwujud. Perlindungan hukum tidak boleh berhenti pada pengakuan abstrak bahwa hak ahli waris sah, tetapi harus diwujudkan dalam tindakan nyata yang memulihkan kedudukan mereka atas tanah warisan.

Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat atas tanah warisan juga dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi bagi pihak yang melakukan pelanggaran. Ganti rugi merupakan bagian dari perlindungan hukum karena bertujuan memulihkan kerugian yang telah timbul.[21] Kerugian yang dialami ahli waris dapat bersifat materiil, seperti hilangnya hasil pengelolaan tanah, atau immateriil, seperti penderitaan akibat sengketa keluarga yang berkepanjangan. Dalam kerangka perlindungan hukum, pemberian ganti rugi penting karena tidak semua kerugian dapat dipulihkan hanya dengan mengembalikan tanah. Ada pula kerugian yang telah timbul selama tanah dikuasai secara melawan hukum dan itu harus diberikan kompensasi. Dengan demikian, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum tidak hanya membatalkan status sertifikat, tetapi juga memulihkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya dilanggar.

Dari sudut perlindungan hukum, pihak yang memohonkan sertifikat secara melawan hukum tidak berhak memperoleh perlindungan atas tindakan yang dilakukannya sendiri. Jika seseorang dengan sengaja atau karena kelalaian serius memperoleh sertifikat atas tanah warisan tanpa menghormati hak ahli waris lain, maka ia tidak dapat berlindung di balik formalitas sertifikat untuk mempertahankan penguasaan tanah. Hukum tidak memberikan perlindungan kepada pihak yang melakukan pelanggaran,

[21] Vanesa Inkha Zefanya Uway, *Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang Diduduki Secara Melawan Hukum*, Lex Administratum, Vol.5, No.1 (2017).

melainkan kepada pihak yang menjadi korban pelanggaran. Oleh karena itu, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat ini adalah bergesernya perlindungan hukum dari pihak yang melakukan pelanggaran kepada pihak yang haknya dilanggar. Pergeseran ini merupakan inti dari fungsi hukum sebagai pelindung kepentingan yang sah.

Dalam hubungan ini, perlindungan hukum juga harus dipahami sebagai jaminan negara terhadap kepastian dan keadilan. Jika sertifikat dapat terbit secara melawan hukum tanpa koreksi, maka masyarakat akan kehilangan kepercayaan terhadap sistem pertanahan. Mereka tidak akan lagi yakin bahwa sertifikat benar-benar memberikan perlindungan. Karena itu, pembatalan sertifikat yang cacat hukum bukan hanya kepentingan para ahli waris, tetapi juga kepentingan publik untuk menjaga integritas sistem hukum pertanahan. Akibat hukum yang ditetapkan pengadilan dalam kasus seperti ini menjadi sinyal bahwa sertifikat harus diterbitkan dengan benar agar dapat menjalankan fungsi perlindungan yang semestinya. Dalam arti ini, perlindungan hukum berfungsi ganda, yakni melindungi ahli waris yang dirugikan dan sekaligus menjaga wibawa sistem administrasi pertanahan.

Selain itu, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan sertifikat atas tanah juga dapat mempengaruhi perbuatan hukum lanjutan yang bersumber dari sertifikat tersebut.[22] Misalnya, apabila tanah yang telah disertifikatkan secara melawan hukum kemudian dijual, disewakan, dihibahkan, atau dijadikan dasar transaksi lain, maka seluruh perbuatan hukum lanjutan itu juga dapat ikut dipersoalkan. Dalam perspektif perlindungan hukum, hal ini penting karena pengadilan harus menilai sampai sejauh mana perlindungan diberikan kepada pihak ketiga, khususnya apabila pihak ketiga tersebut beritikad baik. Namun jika pihak ketiga memperoleh hak dari sumber yang cacat dan tidak melakukan pemeriksaan yang wajar, maka perlindungan hukum tetap harus diprioritaskan kepada ahli waris yang sah. Hal ini memperlihatkan bahwa perlindungan hukum tidak hanya menilai siapa yang paling cepat memperoleh dokumen, tetapi siapa yang paling berhak menurut hukum.

[22] Puji Rahmawati, dkk., *Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*, Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (2025).

Perlindungan hukum yang diberikan kepada ahli waris dalam perkara seperti ini pada akhirnya merupakan manifestasi dari prinsip bahwa hukum harus berfungsi sebagai alat untuk mencegah dan menyelesaikan pelanggaran hak. Ketika penerbitan sertifikat dilakukan secara melawan hukum, maka fungsi perlindungan hukum gagal pada tahap preventif.[23] Karena itu, pengadilan harus hadir untuk memberikan perlindungan represif melalui putusan yang membatalkan sertifikat, mengembalikan hak ahli waris dan memerintahkan pengosongan serta ganti rugi bila perlu. Proses ini menunjukkan bahwa akibat hukum dari perbuatan melawan hukum tidak berhenti pada pernyataan "cacat hukum", melainkan harus diikuti oleh langkah-langkah konkret untuk melindungi kepentingan pihak yang dirugikan. Dengan demikian, perlindungan hukum tidak bersifat abstrak, tetapi harus nyata dan dapat dirasakan oleh para pihak.

Apabila dilihat secara lebih luas, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan memperlihatkan pentingnya kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah. Kesalahan kecil dalam memeriksa data yuridis dapat berakibat besar bagi hak keperdataan para ahli waris. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus dipahami bukan hanya sebagai perlindungan yang diberikan setelah sengketa terjadi, tetapi juga sebagai kewajiban untuk memastikan bahwa sengketa tidak lahir akibat kelalaian administratif. Dalam konteks ini, teori perlindungan hukum menjadi sangat relevan karena ia menjelaskan bahwa negara dan hukum memiliki tanggung jawab untuk mengamankan hak warga negara dari tindakan yang melanggar hukum. Jika tanggung jawab ini tidak dijalankan, maka sertifikat yang seharusnya menjadi alat perlindungan justru berubah menjadi sumber ketidakadilan.

Sehingga pada akhirnya, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan terhadap para pihak yang bersengketa harus dipahami sebagai rangkaian konsekuensi yang bertujuan memulihkan perlindungan hukum bagi ahli waris yang sah. Akibat tersebut mencakup pembatalan atau tidak mengikatnya sertifikat,

[23] Siti Nur, *Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah: Analisis Persyaratan Data Yuridis dan Data Fisik*, Jurnal Hukum Agraria Indonesia, Vol.12, No.3 (2019).

pengembalian hak kepada ahli waris, pengosongan objek sengketa, ganti rugi dan penolakan terhadap klaim pihak yang memperoleh hak secara tidak sah. Dengan teori perlindungan hukum sebagai pisau analisis, jelas bahwa seluruh akibat hukum itu bukan sekadar sanksi, melainkan sarana untuk memastikan bahwa hukum benar-benar melindungi pihak yang dirugikan. Dalam sengketa tanah warisan, perlindungan hukum inilah yang menjadi inti penyelesaian, karena tujuan akhirnya bukan hanya menyatakan siapa yang benar, tetapi memastikan bahwa pihak yang benar mendapatkan perlindungan yang nyata dan efektif.

3. Analisis Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022 Terkait Perbuatan Melawan Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisan

Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022 menunjukkan adanya ketegangan mendasar antara kepastian formal yang diberikan oleh sertifikat hak milik dan keadilan materiil yang ingin dicapai melalui penelusuran asal-usul hak atas tanah warisan. Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Tahun 1996 atas nama Damaris Indan, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tana Toraja, pada awalnya memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi pemegangnya untuk menguasai dan memanfaatkan tanah objek sengketa. Namun, putusan pengadilan yang menyatakan sertifikat tersebut cacat hukum dan tidak mengikat mengungkapkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat tidak bersifat mutlak dan dapat dilumpuhkan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan data yuridis yang tidak benar atau mengabaikan hak pihak lain yang secara hukum lebih berhak.

Kasus ini menyoroti masalah struktural dalam sistem pendaftaran tanah, di mana penerbitan sertifikat tidak selalu didasarkan pada penelitian yang cermat terhadap riwayat tanah, hubungan kewarisan dan kemungkinan adanya pihak lain yang berkepentingan. Para tergugat berhasil memperoleh sertifikat atas nama Damaris Indan dengan mendalilkan bahwa tanah tersebut merupakan bagian warisan dari Ne' Paroto yang jatuh kepada Calpin Ruruk alias Ne' Paremang, lalu diwariskan secara turun-temurun.

Namun, pengadilan menemukan bahwa para penggugat berhasil membuktikan alas hak mereka sebagai ahli waris dari Ne' Bokko' Pangi yang juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, penerbitan sertifikat tanpa persetujuan atau pengetahuan ahli waris lainnya menimbulkan cacat hukum yang mendasar, karena proses administratif tersebut mengabaikan hak subjektif pihak yang secara materiil lebih berhak atas tanah warisan.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini juga mengungkapkan kelemahan dalam mekanisme penelitian data yuridis sebelum penerbitan sertifikat. Pejabat pertanahan seharusnya melakukan verifikasi yang lebih ketat terhadap keterangan pemohon sertifikat, terutama ketika tanah yang dimohonkan merupakan objek warisan yang melibatkan banyak pihak. Dalam kasus ini, penerbitan sertifikat kepada Damaris Indan seolah-olah mengakui bahwa hanya satu pihak yang berhak atas tanah warisan, padahal secara hukum waris, tanah tersebut merupakan harta bersama para ahli waris yang harus dibagi atau dikelola dengan persetujuan bersama. Ketidaklengkapan penelitian data yuridis ini pada akhirnya menimbulkan sengketa berkepanjangan yang harus diselesaikan melalui empat tingkat pemeriksaan, dari Pengadilan Negeri Makale hingga Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung.

Aspek lain yang patut dianalisis adalah kedudukan sertifikat sebagai alat bukti kuat namun tidak mutlak dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.[24] Putusan ini menegaskan bahwa sertifikat tidak dapat dijadikan dasar untuk menciptakan hak baru bagi seseorang yang memperoleh hak melalui cara yang bertentangan dengan hukum. Prinsip ini penting untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan sistem pendaftaran tanah, di mana pihak yang tidak berhak dapat dengan mudah memperoleh sertifikat dan kemudian menggunakan dokumen formal tersebut untuk mengalahkan hak pihak lain yang sebenarnya lebih berhak. Namun, konsekuensi dari prinsip ini adalah bahwa kepastian hukum yang seharusnya diberikan oleh sertifikat menjadi relatif, karena selalu terbuka kemungkinan untuk digugat apabila ada pihak lain yang dapat membuktikan alas hak yang lebih kuat.

[24] Zuman Malaka, *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam*, Jurnal Al-Qanun, Vol.21, No.01 (Juni 2018).

Dalam konteks perbuatan melawan hukum, pertimbangan hakim menunjukkan bahwa penguasaan tanah berdasarkan sertifikat yang cacat hukum dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila merugikan pihak yang mempunyai hak sah atas tanah tersebut. Para tergugat tidak hanya menguasai tanah objek sengketa, tetapi juga membangun bangunan permanen atau semi permanen dan menyewakannya kepada pihak lain, sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi para penggugat. Tindakan ini memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian dan hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian. Yang menarik adalah bahwa unsur kesalahan tidak harus berbentuk kesengajaan, tetapi dapat berupa kelalaian dalam meneliti status tanah sebelum mengajukan permohonan sertifikat atau mengabaikan keberadaan pihak lain yang mempunyai hubungan hukum terhadap tanah warisan.

Kasus ini juga mengungkapkan kompleksitas pembuktian dalam sengketa tanah warisan, di mana hakim harus menilai dua versi berbeda mengenai asal-usul tanah dan hubungan kewarisan. Para penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut merupakan milik Ne' Bokko' Pangi yang diwariskan kepada mereka, sedangkan para tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut berasal dari Ne' Paroto yang dibagi kepada tiga anak angkatnya, termasuk Calpin Ruruk yang menjadi dasar hak para tergugat. Hakim kemudian harus memilih versi mana yang lebih meyakinkan berdasarkan alat bukti surat, keterangan saksi dan pemeriksaan setempat. Putusan yang memenangkan versi para penggugat menunjukkan bahwa dalam sengketa tanah warisan, pembuktian mengenai siapa yang sebenarnya berhak secara materiil lebih diutamakan daripada bukti formal berupa sertifikat yang diterbitkan berdasarkan keterangan sepihak.

Dampak dari putusan ini terhadap sistem pendaftaran tanah cukup signifikan, karena memberikan pesan bahwa kepastian hukum tidak boleh hanya dimaknai sebagai kepastian bagi pemegang sertifikat, tetapi juga kepastian bahwa proses penerbitan sertifikat tidak menghilangkan hak pihak lain yang sah. Apabila sertifikat dapat dengan mudah diperoleh tanpa penelitian yang cermat terhadap riwayat tanah dan hubungan kewarisan,

maka sistem pendaftaran tanah justru dapat menjadi sumber sengketa baru, bukan sebagai sarana untuk mencegah sengketa. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan dalam mekanisme penelitian data yuridis sebelum penerbitan sertifikat, terutama untuk tanah yang berasal dari warisan, agar sertifikat yang diterbitkan benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya dan tidak merugikan pihak lain.

Dari perspektif perlindungan hukum terhadap ahli waris, putusan ini memberikan jaminan bahwa hak ahli waris atas tanah warisan tidak dapat dengan mudah dihilangkan hanya karena pihak lain lebih dahulu memperoleh sertifikat. Ahli waris yang dapat membuktikan alas hak mereka atas tanah warisan tetap dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan tanpa persetujuan mereka dan meminta pengembalian penguasaan tanah. Namun, perlindungan ini juga menimbulkan tantangan, karena membuka kemungkinan bagi ahli waris untuk mengajukan gugatan bertahun-tahun setelah sertifikat diterbitkan, sehingga menimbulkan ketidakpastian bagi pemegang sertifikat yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu lama. Oleh karena itu, diperlukan keseimbangan antara perlindungan terhadap hak ahli waris dan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik.

Kasus ini juga menyoroti pentingnya mediasi dan penyelesaian sengketa di luar pengadilan dalam perkara tanah warisan. Dalam pemeriksaan di Pengadilan Negeri Makale, telah dilakukan upaya mediasi antara para pihak, namun tidak berhasil mencapai kesepakatan. Kegagalan mediasi ini menunjukkan bahwa sengketa tanah warisan sering kali melibatkan konflik keluarga yang mendalam, di mana masing-masing pihak merasa mempunyai hak yang sah atas tanah tersebut. Dalam situasi seperti ini, penyelesaian melalui pengadilan menjadi tidak terhindarkan, tetapi prosesnya sering kali berkepanjangan dan menimbulkan kerugian bagi semua pihak, baik dari segi biaya, waktu, maupun hubungan keluarga yang semakin retak.

Secara keseluruhan, pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022 memberikan kontribusi penting terhadap

perkembangan hukum pertanahan dan hukum waris di Indonesia. Putusan ini menegaskan bahwa sertifikat hak milik merupakan alat bukti kuat, tetapi tidak mutlak dan dapat dibatalkan apabila diterbitkan berdasarkan data yang tidak benar atau mengabaikan hak pihak lain yang sah. Putusan ini juga menekankan pentingnya pembuktian asal-usul tanah dan hubungan kewarisan dalam sengketa tanah warisan, serta memberikan perlindungan terhadap hak ahli waris yang mungkin kehilangan tanahnya hanya karena pihak lain lebih dahulu memperoleh sertifikat. Namun, putusan ini juga mengungkapkan perlunya perbaikan dalam sistem pendaftaran tanah, terutama dalam mekanisme penelitian data yuridis sebelum penerbitan sertifikat, agar sertifikat yang diterbitkan benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya dan tidak menjadi sumber sengketa baru di kemudian hari.

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan merupakan alat bukti kuat namun tidak mutlak, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai dasar perbuatan melawan hukum apabila diterbitkan tanpa persetujuan ahli waris yang sah dan berdasarkan data yuridis yang tidak benar. Akibat hukum dari perbuatan melawan hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan adalah batalnya sertifikat tersebut, kewajiban pengosongan dan pengembalian tanah kepada ahli waris yang sah, serta tanggung jawab untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada pihak yang dirugikan. Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 843 PK/Pdt/2022 menegaskan bahwa para penggugat berhasil membuktikan alas hak mereka sebagai ahli waris dari Ne' Bokko' Pangi yang berhak atas objek sengketa, sehingga penguasaan, pembangunan dan penyewaan tanah oleh para tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 44 Tahun 1996 atas nama Damaris Indan merupakan perbuatan melawan hukum, serta tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan sebelumnya yang menguatkan hak para ahli waris atas tanah warisan.

Disarankan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan mekanisme penelitian data yuridis sebelum menerbitkan sertifikat atas tanah warisan dengan cara memverifikasi persetujuan seluruh ahli waris yang berpotensi mempunyai hak, serta disarankan kepada para ahli waris untuk segera melakukan pendaftaran dan balik nama hak atas tanah warisan guna mencegah penerbitan sertifikat oleh pihak lain yang dapat menimbulkan sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Lubis, Isnaini dan Anggreni A. 2022. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Medan: Pustaka Prima).

Publikasi

Alemina, Emia dan Rica Gusmarani. *Akibat Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik dalam Hal Terjadinya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Nomor 176K/TUN/2019*. Jurnal Notarius. Vol.1. No.1 (2022).

Andri, Boy. *Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum dalam Sengketa Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 K/Pdt/2019)*. Rechtsnormen Jurnal Komunikasi dan Informasi Hukum. Vol.3. No.1 (2024).

Anggita, Rizky, dkk.. *Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Garut)*. Notarius. Vol.14. No.2 (2021).

Arief, Anggraeny. *Pelaksanaan Asas Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*. Jurnal Petita. Vol.5. No.1 (2020).

Cevitra, Mendy dan Gunawan Djajaputra. *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*. UNES Law Review. Vol.6. No.1 (2024).

Hisyam, Sulthan Fadhil, dkk.. *Sengketa Tanah Warisan dan Keabsahan Sertifikat Ganda: Tinjauan Yuridis terhadap Peralihan Hak dan Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris*. Journal of Law, Education and Business. Vol.3. No.1 (2025).

Ledun, Maria Oktafiani Wona, dkk.. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)*. Mandub: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora. Vol.2. No.3 (2024).

Luvianti, Teressyavira dan Rasji. *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)*. UNES Law Review. Vol.6. No.2 (2023).

Malaka, Zuman. *Kepemilikan Tanah dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat dan Hukum Islam*. Jurnal Al-Qanun. Vol.21. No.01 (Juni 2018).

Nur, Siti. *Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah: Analisis Persyaratan Data Yuridis dan Data Fisik*. Jurnal Hukum Agraria Indonesia. Vol.12. No.3 (2019).

Nurhadi, Dedi. *Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris*. Jurnal Hukum Sasana. Vol.10. No.2 (2024).

Palenewen, James Yoseph. *Faktor-Faktor Penyebab dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura*. Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. Vol.1. No.5 (2023).

Prabowo, Setio, M. Sudirman dan Cicilia Julyani Tondy. *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik. Vol.1. No.3 (2023).

Prayogo, Muhammad Sandy, dkk.. *Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap untuk Tanah Negara di Kabupaten Muara Enim*. Tunas Agraria. Vol.2. No.3 (2019).

Rahmawati, Puji, dkk.. *Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

Sari, Indah. *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol.11. No.1 (2020).

Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. *Arti Penting Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali*. Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan. Vol.2. No.2 (2011).

Suhardhono. *Analisis Yuridis Pelaksanaan Putusan Perkara Waris dengan Obyek Sengketa yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik*. Journal Syntax Idea. Vol.5. No.11 (2023).

Ughude, Sri Putri Mada Siltia dan I Made Sarjana. *Kajian Hukum atas Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda*. Kertha Desa: Journal Ilmu Hukum. Vol.13. No.10 (2025).

Uway, Vanesa Inkha Zefanya. *Kajian terhadap Hak Milik atas Tanah yang Diduduki Secara Melawan Hukum*. Lex Administratum. Vol.5. No.1 (2017).

Wibawanti, Erna Sri. *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Hak atas Tanah*. Jurnal Hukum Lex Renaissance. Vol.5. No.1 (2020).

Yulandari, Mesy, dkk.. *Problematika Lahirnya Sertifikat Hak atas Tanah yang Berasal dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi*. Locus Journal of Academic Literature Review. Vol.2. No.12 (2023).

Yuliana. *Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah Karena Cacat Administrasi dan Putusan Pengadilan di Kabupaten Lombok Timur*. AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam. Vol.5. No.2 (2023).

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 843 PK/Pdt/2022.

Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 448/PDT/2019/PT MKS.

Pengadilan Negeri Makale Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Mak.