

ANALISIS YURIDIS KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Edi Wahjuningati¹

Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Surabaya

Abstrak :

Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar memerlukan kepastian hukum dan perlindungan untuk membuktikan sebagai subjek pemegang hak. Oleh sebab itu penyelenggaraan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dengan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah/bidang tanah satuan rumah susun sebagai alat bukti yang kuat atau mutlak. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Bahan hukum menggunakan bahan hukum primer dan skunder dimana bahan hukum dikumpulkan melalui telaah dokumen dan studi literatur. Hasil penelitian dianalisis menggunakan Teknik deskriptif kualitatif. Berdasarkan penelitian yang dilakukan berhasil ditemukan, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah.

Kata Kunci: kekuatan hukum, alat bukti sertifikat, hak milik.

Abstract :

Holders of rights to a parcel of land, apartment units, and other registered rights require legal certainty and protection to prove that they are the subject of the rights holder. Therefore the implementation of land registration provides a guarantee of legal certainty in the field of land by issuing certificates as proof of rights. The purpose of this study was to determine and analyze the legal force of certificates of land rights/flat unit land parcels as strong or absolute evidence. This research is a normative legal research with statutory and conceptual approaches. Legal materials use primary and secondary legal materials where legal materials are collected through document review and literature studies. The results of the study were analyzed using a qualitative descriptive technique. Based on the research conducted, it was found that the certificate is a letter of proof of rights as a strong means of proof in accordance with the provisions stipulated in the laws and regulations concerning land registration.

Keywords: legal force, certificate evidence, property rights

¹ Alamat Korespondensi : ediwahjuningati30@gmail.com

A. Pendahuluan

Pemegang hak atas suatu bidang tanah di satuan satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang terdaftar memerlukan perlindungan hukum dan kepastian hukum yang dapat membuktikan bahwa yang bersangkutan sebagai pemegang hak atas tanah oleh bersangkutan. Selanjutnya menurut Sudikno Mertokusumo, “hukum tidak lepas dari kehidupan manusia, manusia menginginkan agar kepentingan-kepentingannya terlindungi”². Oleh sebab itu Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan, “pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang yang bersangkutan
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang

berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar”³.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara jelas menyatakan, “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”⁴. Terkait dengan kegiatan pendaftaran tanah, dinyatakan oleh Urip Santoso bahwa un

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Ke-lima, Cetakan Keempat, Liberty, Yogyakarta, Agustus 2008, h. 1

³ Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

⁴ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

sur-unsur yang ada dari rangkaian pengertian pendaftaran terhadap tanah adalah:

1. Terdapat rangkaian kegiatan:
Kegiatan - kegiatan yang diperlukan guna memberikan jaminan di bidang pertanahan bagi rakyat.
2. Dilakukan oleh pemerintah :
Penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diberikan oleh Negara.
3. Secara terus-menerus dan berkesinambungan :
Merujuk pada ketentuan tentang pelaksanaan kegiatan, yang ketika dimulai ternyata tidak ada berakhirnya karena data-data yang telah dikumpulkan dan yang sudah tersedia penting untuk harus selalu dipelihara serta terus menerus disesuaikan keberadaannya dengan perubahan-perubahannya.
4. Secara tertib dan teratur:
Segala kegiatan yang harus dilakukan sesuai dan berdasar pada peraturan perunda

ng-undangan yang berlaku karena hasilnya akan menjadi alat bukti di mata hukum.

5. Bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun:
Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, tanah wakaf, tanah negara.
6. Pemberian surat tanda bukti hak:
Proses pendaftaran atas tanah menghasilkan surat tanda bukti berupa sertifikat atas bidang tanah. Sertifikat merupakan tanda bukti sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA
7. Hak-hak tertentu yang membebaniya :
Dalam suatu pendaftaran tanah, juga bisa dibebani dengan hak yang lainnya⁵.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, Mei 2011, h. 14-16

Selanjutnya ahli hukum agrarian Santoso mengatakan, untuk mewujudkan jaminan kepastian secara hukum terhadap hak-hak atas tanah terwujud melalui dua upaya yaitu :

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, jelas, dan lengkap yang pelaksanaannya dilakukan secara konsisten sesuai dengan ketentuan-ketentuan.
2. Pendaftaran tanah memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk melakukan pembuktian atas tanah yang dikuasainya serta memberikan keterangan yang diperlukan mengenai tanah terhadap pihak yang berkepentingan atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukum⁶.

Pakar hukum pertanahan Urip Santoso mengatakan, bahwa adanya jaminan kepastian hukum merupakan substansi dari tujuan dilakukannya pendaftaran atas hak tanah meliputi :

1. Kepastian status hak yang didaftar: dengan pendaftaran tanah, status tanah dapat diketahui dengan pasti.

2. Kepastian subjek hak : dengan pendaftaran tanah, maka pemegang haknya dapat diketahui dengan pasti.
3. Kepastian objek hak : dengan pendaftaran tanah maka letak tanah, batas-batas tanah, ukuran tanah dapat diketahui dengan pasti⁷.

Dalam penelitian ini, penulis akan meneliti bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat atau mutlak. Penelitian ini memberikan pengetahuan kepada masyarakat akan pentingnya jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, sedangkan pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat, berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti mengambil judul Analisis Yuridis Terhadap Kekuatan Pembuktian Sertifikat Yang Dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional.

B. Pembahasan

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa, “pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasi

⁶ Ibid., h. 2

⁷ Ibid., h. 19-20

onal”⁸. Salah satu kegiatan pendaf-
taran tanah adalah pemeliharaan data
fisik dan data yuridis, Pasal 1 angka 6
menyatakan, “data fisik adalah ketera-
ngan mengenai letak, batas dan luas
bidang tanah dan satuan rumah susun
yang di daftar, termasuk keterangan
mengenai adanya bangunan atau
bagian bangunan di atasnya”⁹. Selan-
jutnya Pasal 1 angka 7 menyatakan,
“data yuridis adalah keterangan me-
nngeni status hukum bidang tanah
dan satuan rumah susun yang di
daftar, pemegang haknya dan hak
pihak lain serta beban-beban lain
yang membebaninya”¹⁰.

Menurut H.M. Arba bahwa,
“sistem publikasi dalam pendaftaran
tanah merupakan salah satu hal yang
sangat menentukan kekuatan hukum
bukti hak atas tanah yang dihasil-
kannya, sistem publikasi dalam pen-
daftar tanah menurut UUPA bukan
sistem publikasi positif, sistem public
kasi yang digunakan adalah sistem

publikasi negatif”¹¹. H.M. Arba me-
nyatakan, “ sistem positif dalam pen-
daftar tanah bahwa apa yang
tercantum dalam bukti tanah dan surat
bukti hak yang dikeluarkan meru-
pakan alat bukti mutlak sedangkan
menurut sistem negatif, sertifikat hak
atas tanah yang dikeluarkan meru-
pakan tanda bukti hak yang kuat”¹².
Kelebihan dan kelemahan dari sistem
negatif menurut H.M. Arba bahwa,
kelebihan dari sistem negatif adalah
memberikan perlindungan hukum ba-
gi pemegang hak yang sebenarnya,
kelemahan dari sistem negatif adalah
:

- a. Pesan pasif dari pejabat ba-
lik nama tanah yang menye-
babkan terjadinya tumpang
tindih sertifikat tanah
- b. Mekanisme kerja dari pener-
bitan hak atas tanah kurang
dipahami oleh masyarakat
awam¹³.

Hal tersebut diperkuat oleh I Ketut
Oka Setiawan yang menyatakan, “sis-
tem publikasi positif selalu mengguna

⁸ Pasal 5 Peraturan Pemerintah Repu-
blik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

⁹ Pasal 1 angka 6 Peraturan Peme-
rintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun
1997

¹⁰ Pasal 1 angka 7 Peraturan Peme-
rintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun
1997

¹¹ H.M. Arba, *Hukum Agraria
Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika,
Jakarta, Maret 2015, h. 154

¹² *Ibid.*, h. 156

¹³ *Ibid.*, h. 157

kan sistem pendaftaran hak sehingga selalu ada register atau buku tanah sebagai wadah penyimpanan dan penyajian data yuridis serta sertifikat hak sebagai tanda bukti haknya”¹⁴. Boedi Harsono menyatakan, “dalam sistem publikasi negatif bukan pendaftaran, tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru”¹⁵.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan, “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang

bersangkutan”¹⁶. Oleh sebab itu pada sistem pendaftaran hak, sistem publikasinya negatif maka sertifikat sebagai alat bukti yang kuat (bukan mutlak). Pasal 19 ayat (2) UUPA menyatakan, “pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tertentu;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”¹⁷.

Ditegaskan lebih lanjut oleh Urip Santoso, bahwa, “sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain serti

¹⁴ I. Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta Timur, September 2019, h. 34

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Kedelapan, Djambatan, Jakarta, 1999, h.81

¹⁶ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

¹⁷ Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960

fikat”¹⁸. Hal ini diperkuat dengan Pasal 23 UUPA menyatakan, “

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut”¹⁹.

Pasal 32 UUPA menyatakan, “

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat me

ngeni peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”²⁰.

Pasal 38 UUPA menyatakan, “

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir”²¹.

Sertifikat bukan alat pembuktian mutlak karena sertifikat bisa dibatalkan jika pihak lain dapat membuktikan, terkait Indonesia menganut sistem publikasi negatif dalam pendaftar

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Edisi Pertama, Cetakan Ke-1, Kencana, Jakarta, 2012, h. 317

¹⁹ Pasal 23 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960

²⁰ Pasal 32 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960

²¹ Pasal 38 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960

an tanah, sedangkan pada publikasi positif, data yang diajukan sudah di uji keabsahannya sehingga sertifikat sebagai alat pembuktian mutlak. Fungsi sertifikat hak milik atas tanah dalam system hukum di Indonesia menempati tempat yang sangat istimewa dalam system hukum agrarian. Hal ini juga dinyatakan oleh Turi Rezeki sebagai berikut:²²

Fungsi dari pada sertifikat hak milik atas tanah bagi pemegangnya adalah : sebagai alat bukti yang kuat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan atas sebidang tanah bagi pihak yang Namanya tercantum dalam sertifikat sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang pokok agraria dan Pasal 32 ayat (1), (2) peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dengan adanya sertifikat hak milik atas tanah dapat mencegah (memproteksi) terjadinya sengketa tanah. Dengan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah, pemilik tanah dapat

melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dan undang-undang, ke tertiban umum dan kesusilaan.

C. Penutup

Berdasarkan pembahasan dapat ditarik kesimpulan bahwa sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana ditentukan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut. Sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan terkuat dan terpenuh memiliki kepastian hukum selama sertifikat tersebut dibuat dengan mekanisme dan oleh pejabat yang berwenang sebagaimana ditentukan dalam aturan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Afrianedy, Ridho. PROBLEMATIKA HAK MILIK ATAS TANAH. <https://pa-cilegon.go.id/artikel/253-problematika-hak-milik-atas-tanah>, Diakses jumat 3 Maret 2023.

²² Tuti, Rezeki. *Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Varia Hukum Vol 30, No 39 (2018)

- Arba, H.M., 2015, *Hukum Agraria In donesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan Kedelapan, Djambatan, Jakarta.
- I Gusti Agung Dwi Satya Permana dan I Ketut Sandi Sudarsana. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*. Jurnal Hukum Kerta Semaya, Vol. 02, No. 05, Juli 2014.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Edisi Ke-lima, Cetakan Keempat, Liberty, Yogyakarta.
- Munthalib, Abdul. *Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum*. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan Ekonomi Islam*. Volume 12 Edisi 1 Tahun 2020.
- Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, Anggita Doramia Lumbanraja, *Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*. Jurnal NOTARIUS, Volume 13 Nomor 2 (2020).
- Santoso, Urip, 2011, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Cetakan Ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. _____, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Edisi Pertama, Cetakan Ke-1, Kencana, Jakarta.
- Setiawan, Oka, I. Ketut, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Tim Editorial Rumah.com. *4 Keunggulan SHM atau Sertifikat Hak Milik, Hak Terkuat atas Tanah di Indonesia*. Diunduh dari: <https://www.rumah.com/panduan-properti/memahami-keistimewaan-sertifikat-hak-milik-7906>, Diakses 31 Maret 2023.
- Tuti, Rezeki. *Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*. Jurnal Varia Hukum Vol 30, No 39 (2018)
- B. Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Per

aturan Dasar Pokok-Pokok Agra
ria

Undang-Undang Nomor 1 Tahun
2022 tentang Perumahan dan Ka
wasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun
2011 Tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Republik Indo
nesia Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah