



Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (*Overlapping*) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat

Susan Rampengan
Universitas Jayabaya
susanrampengan@gmail.com

Abstract

The purpose of this research is to find out and analyze the legal consequences of overlapping land rights certificates between land rights and customary property rights. The conceptual framework of this study includes three aspects, namely 1) Legal consequences are an effect caused by law on an act committed by a legal subject. 2) Overlapping certificates of land rights are certificates in which more than one certificate is issued for a plot of land where the location of the land overlaps in whole or in part. 3) Cancellation of Certificate of Land Rights is a decision that cancels a Legal Product (in this case the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency) due to administrative defects and/or juridical defects in its issuance or to implement a court decision that has obtained permanent legal force. It was found that the strength of the title certificate is basically the strongest evidence. However, in civil procedural law, a formal evidentiary system applies, which means that if a party submits an argument, he is obliged to prove it. If the evidence submitted, even though it is not in the form of a certificate, but also in the form of an authentic deed which, for example, was drawn up earlier, then based on the judge's conviction, the certificate of ownership rights can be defeated.

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih (*overlapping*) antara hak atas tanah dengan hak milik adat. Kerangka konseptual penelitian ini meliputi tiga aspek yaitu 1) Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. 2) Tumpang tindih (*overlapping*) sertipikat hak atas tanah adalah sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya. 3) Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum (dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Ditemukan bahwa bahwa kekuatan sertifikat hak milik pada dasarnya merupakan alat bukti terkuat. Namun demikian dalam hukum acara perdata berlaku sistem pembuktian formal yang artinya jika ada pihak yang mengajukan suatu dalil maka ia wajib membuktikan. Jika bukti yang diajukan walaupun bukan berbentuk sertifikat tetapi berbentuk akta otentik juga yang misalnya lebih dahulu dibuat, maka berdasarkan keyakinan hakim, sertifikat hak hak milik dapat dikalahkan.

Pendahuluan

Menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia pemerintah diberikan wewenang untuk mengambil alih tanah penduduk guna kepentingan pemerintah dan pembangunan, akan tetapi pengambilan itu tidak boleh dilakukan dengan sewenang-wenang. Berdasarkan Pasal 6

Article History

Submitted: 5 Agustus 2023
Accepted: 14 Agustus 2023
Published: 16 Agustus 2023

Key Words

Legal Consequences of Cancellation, Land Title Certificate, Overlapping, Land rights

Sejarah Artikel

Submitted: 5 Agustus 2023
Accepted: 14 Agustus 2023
Published: 16 Agustus 2023

Kata Kunci

Akibat Hukum Pembatalan, Sertipikat Hak Atas Tanah, tumpang tindih, Hak Atas Tanah



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sedangkan Pasal 18 UUPA menentukan pula bahwa untuk kepentingan umum negara dapat melakukan pencabutan hak atas tanah. Dengan demikian kedua pasal tersebut menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mengambil alih tanah-tanah masyarakat untuk keperluan pemerintah dan pembangunan.¹

Proses penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kaitan pembatalan sertipikat menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, terdapat 2 (dua) cara untuk penyelesaian sengketa pertanahan yakni dapat dilakukan dan dilaksanakan oleh BPN sebagai lembaga pemerintah dan juga dapat dilakukan melalui peradilan.² Kemudian Berdasarkan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan disebutkan bahwa mengenai keputusan yang dibuat oleh pejabat yang berwenang hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat wewenang, prosedur, dan substansi, keputusan pembatalan tersebut hanya dapat dilakukan oleh pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan, atasan pejabat yang menetapkan keputusan, atas putusan pengadilan.³

Dalam penelitian ini Penulis akan mengkaji dan membahas permasalahan mengenai kepemilikan suatu sertifikat tanah yang dibatalkan oleh BPN karena tumpang tindih (*overlapping*) pada sengketa yang berbeda, sengketa tersebut terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 315 K/Pdt/2020, pada putusan tersebut telah terjadinya pembatalan sertifikat hak milik yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan dasar bahwa sertifikat hak milik tersebut berada di tanah hak milik adat. Kemudian sengketa yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1637 K/Pdt/2020, pada putusan tersebut yang menjadi obyek sengketa adalah terdapatnya pengakuan kepemilikan atas tanah hak milik adat diatas tanah yang telah bersertipikat hak milik.

Berdasarkan penelusuran terhadap hasil-hasil penelitian dan karya-karya ilmiah yang dilakukan, tidak ditemukan hasil penelitian yang membahas permasalahan serupa akan tetapi terdapat kemiripan judul dan pembahasan dengan tesis sebelumnya. Adapun hasil penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Tesis dengan judul “Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palembang)”, disusun oleh Aqsa Januar Widi Kurnianda, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Tahun 2020.⁴ Persamaan dengan penelitian ini adalah berkaitan dengan pembatalan sertipikat hak atas tanah, akan tetapi terdapat perbedaan pada penelitian ini yakni didalam penelitian tersebut lebih membahas mengenai akibat batalnya sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena tumpang tindih (*overlapping*), dan mengenai kepastian hukum terhadap status kepemilikan atas tanah bagi pemegang hak atas

¹ S.F Marbun, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2012, hlm. 342.

² *Ibid*, Pasal 1 angka 10 dan angka 12.

³ Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pasal 66.

⁴ Aqsa Januar Widi Kurnianda, *Tesis Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palembang)*, Universitas Islam Agung, Semarang, 2021, hlm. Xi.



tanah yang dibatalkan sertifikatnya berdasarkan kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diangkat dalam penelitian ini.

2. Tesis dengan judul “Analisis Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan”, disusun oleh Nurul Fitria, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Bosowa, Tahun 2021.⁵ Persamaan dengan penelitian ini adalah berkaitan dengan pembatalan sertifikat hak atas tanah, akan tetapi terdapat perbedaan pada penelitian ini yakni didalam penelitian tersebut hanya membahas pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor: 634PK/PDT/2021, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah karena tumpang tindih (*overlapping*), dan mengenai kepastian hukum terhadap status kepemilikan atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang dibatalkan sertifikatnya berdasarkan kasus pembatalan sertifikat hak atas tanah yang diangkat dalam penelitian ini.

3. Tesis dengan judul “Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru”, disusun oleh Hendra Susandra, Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Riau, Tahun 2022.⁶ Persamaan pada penelitian ini adalah membahas mengenai pemabatalan sertifikat hak atas tanah, akan tetapi terdapat perbedaan yakni pada penelitian tersebut lebih membahas mengenai akibat sertifikat hak atas tanah yang ganda dan tata cara penyelesaian sengketanya, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah karena tumpang tindih (*overlapping*), dan mengenai kepastian hukum terhadap status kepemilikan atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang dibatalkan sertifikatnya berdasarkan kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

4. Tesis dengan judul “Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.PSW)”, disusun oleh Al Ahmad Saleh, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, Tahun 2022.⁷ Persamaan pada penelitian ini adalah membahas mengenai pemabatalan sertifikat hak atas tanah, akan tetapi terdapat perbedaan yakni pada penelitian tersebut lebih membahas mengenai sertifikat hak atas tanah yang yang dibatalkan akibat sengketa kepemilikan, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai akibat hukum pembatalan sertifikat hak atas tanah karena tumpang tindih (*overlapping*), dan mengenai kepastian hukum terhadap status kepemilikan atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang dibatalkan sertifikatnya berdasarkan kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

5. Tesis dengan judul “Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana”, disusun oleh Dwi Setiowati, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Tahun 2021. Persamaan pada penelitian ini adalah membahas mengenai pemabatalan sertifikat hak atas tanah, akan tetapi terdapat perbedaan yakni pada penelitian tersebut lebih membahas mengenai pembatalan

⁵ Nurul Fitria, *Tesis Analisis Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan*, Universitas Bosowa, Makassar, 2021, hlm. vi.

⁶ Hendra Susandra, *Tesis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2022, hlm. xi.

⁷ Al Ahmad Saleh, *Tesis Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.PSW)*, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022, hlm. vii.



sertipikat akibat proses peralihan hak yang terbukti terdapat unsur pidana berupa penipuan, sedangkan dalam penelitian ini akan lebih fokus dalam pembahasan mengenai akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena tumpang tindih (*overlapping*), dan mengenai kepastian hukum terhadap status kepemilikan atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang dibatalkan sertipikatnya berdasarkan kasus yang diangkat dalam penelitian ini.⁸

Berdasarkan latar belakang di atas, Penulis tertarik untuk meneliti masalah ini dengan mengangkat permasalahan tersebut ke dalam sebuah tesis dengan judul “**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KARENA TERJADI TUMPANG TINDIH (OVERLAPPING) ANTARA HAK ATAS TANAH DENGAN HAK MILIK ADAT**”.

Metode Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Melalui pendekatan perundang-undangan, maka peneliti akan mempelajari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam ketentuan perundang-undangan, dan melalui pendekatan konseptual maka akan diteliti mengenai prinsip-prinsip hukum mengenai akibat hukum pembatalan sertipikat hak atas tanah karena tumpang tindih (*overlapping*) yang dilakukan oleh BPN berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, melalui pendekatan kasus maka penelitian ini akan mengkaji serta menganalisa sengketa pertanahan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 315 K/Pdt/2020 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1637 K/Pdt/2020.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari, bahkan dapat dikatakan setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, tetapi sudah meninggalpun masih tetap berhubungan dengan tanah.⁹ Sesuai dengan amanat Undang- Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁰ Dari ketentuan pasal 33 ayat 3 tersebut, dapat diketahui bahwa penggunaan bumi (tanah), air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dipersyaratkan untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, bukan untuk kemakmuran dan kesejahteraan kelompok atau golongan tertentu, terlebih lagi hanya untuk elit tertentu dari instansi pemerintah yang membutuhkan tanah. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang- Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) yang mempunyai wewenang untuk:

⁸ Dwi Setiowati, *Tesis Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana*, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021, hlm. vii.

⁹ Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Cet. Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1997, hal. 19

¹⁰ Redaksi Kawan Pustaka, *UUD 45&Perubahan Susunan Kabinet RI Lengkap*, Cet. ketujuh, Kawan Pustaka, 2006, Hal. 34



1. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antara orang- orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antara orang- orang dan perbuatan- perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.¹¹

Ini juga termuat dalam UUPA pasal 2 ayat (2). Atas dasar hak menguasai dari negara itu, ditentukan adanya macam- macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan- badan hukum (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria). Adapun hak- hak atas tanah yang diakui oleh UUPA adalah hak milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, hak- hak lain yang tidak termasuk dalam hak- hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang- undang serta hak- hak yang sifatnya sementara antara lain hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Pengertian hak milik, sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah: “ hak turun- temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang- orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”. Kata “terkuat” dan “terpenuh” tidak berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tidak dapat diganggu gugat dan tidak terbatas seperti hak eigendom, akan tetapi kata terkuat dan terpenuh itu dimaksudkan untuk membedakan dengan hak- hak lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak- hak atas tanah maka hak milik adalah yang terkuat dan terpenuh.¹²

Pasal 19 ayat 1 UUPA telah menentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan pemerintah. Dengan dikeluarkannya peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum hak-hak atas tanah yang ada di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia ini.

Pendaftaran tanah berasal dari kata cadastre, suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain -lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini bersal dari bahasa latin Capistrum yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (Capotatio Terrena) dalam artian yang tegas cadastre adalah record (rekaman daripada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian cadastre memberikan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tertentu dan juga sebagai continous record berkesinambungan) daripada hak atas tanah.¹³ Adapun output dari pendaftaran tanah adalah sertifikat atau akta tanah. Sertipikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat

¹¹ Ibid

¹² Ibid, Hal 16

¹³ AP. Parlindungan, Pendqftaran dan Konversi Hak-hak atas Tanah Menurut UUPA, Alumni, Bandung, 1986, hal.2-3.



pembuktian bagi seseorang atau badan hukum (privat atau public) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu.¹⁴

Dalam kenyataan di tengah masyarakat banyak ditemukan fakta dimana suatu sertifikat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan di peradilan umum pemilik sertifikat kalah berhadapan dengan para penggugat atau tergugat yang justru tidak memiliki sertifikat. Hal tersebut menimbulkan keraguan di tengah masyarakat akan kepastian sertifikat khususnya sertifikat hak milik, karena seolah tidak adanya jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah.

Bertitik tolak dari masalah tersebut, maka yang menjadi masalah dalam tulisan ini adalah bagaimanakah kekuatan dan kepastian hukum sertifikat hak milik tanah dalam kaitan dengannya pembatalan sertifikat tanah oleh pengadilan.

Menurut PP No. 24 tahun 1997 tanah wajib didaftarkan. adalah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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.

Boedi Harsono¹⁵ memberikan definisi pendaftaran tanah sebagai serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu yang ada di wilayah -wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu:

1. Data fisik mengenai tanahnya yakni mengenai lokasi atau letak tanahnya dimana, batas-batasnya, luas bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya yakni mengenai nama hak atas tanah, siapa pemegang hak tersebut, serta peralihan dan pembebanannya jika ada.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah yang efektif akan memungkinkan barang siapa yang berkepentingan dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dipunyai dan mengetahui hal-hal yang perlu diketahui mengenai tanah-tanah kepunyaan pihak lain,

¹⁴ Boedi Djatmiko, Sertifikat Hak dan Kekuatan Pembuktiannya, dalam <http://sertifikattanah.blogspot.com/2009/09/sertipikat-hak-dan-kekuatan.html>, terakhir Kekuatan dan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik

¹⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1994, hal. 72



baik segi-segi teknis kadaster maupun segi yuridisnya. Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto¹⁶ mengemukakan tiga tujuan pokok pendaftaran.

a. Memberikan kepastian obyek

Kepastian mengenai bidang teknis (yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan). Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun pihak - pihak yang mempunyai tanah yang berbatasan

b. Memberikan kepastian hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan, karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai macam status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak yang mempunyainya, hal mana akan terpengaruh pada harga tanah

c. Memberikan kepastian Subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidak adanya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah menurut pasal 19 Undang- Undang Pokok Agraria untuk kepastian hukum. Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah yang disebut pula kepastian subyek hak atas tanah
2. Kepastian letak, batas-batasnya, panjang dan lebar tanah yang disebut dengan kepastian obyek hak atas tanah.

Dengan demikian, disamping memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang telah melakukan pendaftaran tanah dengan bukti sertipikat tanah, juga memberi kepastian hukum pada pihak lain yang berkepentingan terhadap tanah yang bersangkutan, misalnya pembeli kreditur yang bersangkutan dengan mudah dapat memperoleh keterangan yang dipercaya di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tanah penting juga bagi Pemerintah. Karerta data pertanahan yang tersimpan di Kantor Pertanahan sangat penting untuk perencanaan pembangunan, misalnya untuk pengembangan kota. Adapun fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti dimaksud adalah sertipikat yang didalamnya disebutkan adanya perbuatan hukum dan nama pemiliknya sekarang ialah menerima atau memperoleh peralihan haknya.

¹⁶ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, Efisiensi Prona Sebagai Mekanisme Fungsi Prona Agraria, Ghalia Indonesia, Jakarta



Sertipikat tanah merupakan surat tanah bukti 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 yang bersangkutan. Dari sini sudah dapat ditangkap bahwa makna sertifikat tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) lembaga / Institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertipikat sebagai tanda dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI didalamnya memuat data fisik dan yuridis. Sertipikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPNRI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah.

Berdasarkan ketentuan dalam hukum tanah jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah adalah atas yang sudah terdaftar. Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan " surat tanda bukti hak" yang berlaku sebagai alat pembuktian yang "kuat". Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata "sertipikat" sebagai surat tanda bukti hak. Berdasarkan ketentuan pasal 19 tersebut maka selanjutnya dikeluarkan PP (peraturan Pemerintah) No. 10 tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yang selanjutnya PP ini diganti dengan PP No. 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah. Didalam pasal 13 ayat 3 dan 4 PP No. 10 tahun 1961, disebutkan:

1. salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;
2. sertipikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebutan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak baru tersebut dalam ketentuan PP tersebut. Selanjutnya didalam pasal 1 angka 20 PP No. 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, bahwa "sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2, huruf c, Undang-Undang Pokok Agraria untuk Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, dan Hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Dalam konsepsi hukumnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertifikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertipikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem database administrasi pertanahan negara.

Dalam administrasi pertanahan dapat diketahui siapa yang menjadi pemegang haknya (pemilik bidang tanah), subyek pemegang hak atas tanahnya, obyek haknya, letak,



batas dan luasnya serta perbuatan- perbuatan hukum yang dikaitkan dengan tanahnya dan beban-beban yang ada diatas obyeknya, memberikan nilai tambah ekonomi, dengan adanya sertipikat hak atas tanah pemilikanya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah. Dengan kata lain bahwa denhgan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

Dalam pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 tersebut, sudah dinyatakan bahwa pemerintah akan memberikan jaminan perlindungan hukum dan kepastian hak atas tanah yang didaftar dengan memberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang " kuat ". Pertanyaan hukumnya adalah seberapa kuatnya sertipikat hak atas tanah yang diatur dalam pasal tersebut?. Makna " kuat" dalam konteks ini harus disandingkan dengan makna " mutlak " (indefesiabile) atau tidak dapat diganggu gugat, atau ada yang mengatakan "absolut". Jadi makna kuat artinya tidaklah mutlak atau masih dapat diganggu gugat. Makna kuat ini lah yang dikemudian hari atau saat ini selalu menjadikan persoalan hukum bagi pihak-pihak yang kepentingannya dirugikan. Maksudnya adalah pemahaman atas kekuatan yuridis dari sertifikat hak atas tanah yang akan dipertanyakan. Ketika dalam suatu sengketa dan peradilan dalam putusannya mencabut atau membatalkannya dan memenangkan pihak yang notabene hanya berpegang pada alat bukti yang lain, misalnya girik atau petok.

Terjadinya pembatalan atas suatu sertifikat khususnya dalam hal ini sertifikat hak milik dapat terjadi jika ternyata dalam proses pendaftaran tanah sampai terbitnya sertifikat terdapat proses yang terlewat artinya dapat disebut cacat hukum secara formal. Di samping itu adanya kemungkinan bukti sertifikat dikalahkan bahkan tidak diakui di Pengadilan Umum disebabkan adanya bukti kepemilikan yang lebih kuat dari pihak penggugat ataupun tergugat yang umurnya jauh lebih tua.

Mengapa hal ini dapat terjadi karena sebelum berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah yang berlaku berlainan dengan sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA. Di samping itu, masyarakat Indonesia pada saat sebelum diundangkannya UUPA pada umumnya belum bisa tulis baca sehingga kepemilikan atas tanah hanya dilakukan dengan surat-surat yang berlaku pada waktu itu. Proses pendaftaran tanah tercantum didalamnya (oleh hakim) sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Dalam hal yang demikian maka pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian yang benar.

Dengan demikian, menurut Budi Djatmiko dengan masih adanya peluang para pihak mengadakan tuntutan hukum terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah tidaklah mutlak. Pertanyaannya apakah memang demikian kekuatan yuridis sertipikat hak atas tanah yang introdusir oleh Negara kita lalu bagaimana dengan kekuatan yuridis sertipikat hak atas tanah di Negara yang lain. Jawabannya adalah tergantung dari konstruksi hukum dari system pendafataran tanah yang diintrodusir oleh hukum negara.



Terjadinya pembatalan atas suatu sertifikat khususnya dalam hal ini sertifikat hak milik dapat terjadi jika ternyata dalam proses pendaftaran tanah sampai terbitnya sertifikat terdapat proses yang terlewat artinya dapat disebut cacat hukum secara formal. Di samping itu adanya kemungkinan bukti sertifikat dikalahkan bahkan tidak diakui di Pengadilan Umum disebabkan adanya bukti kepemilikan yang lebih kuat dari pihak penggugat ataupun tergugat yang umurnya jauh lebih tua.

Mengapa hal ini dapat terjadi karena sebelum berlakunya UUPA, sistem pendaftaran tanah yang berlaku berlainan dengan sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam UUPA. Di samping itu, masyarakat Indonesia pada saat sebelum diundangkannya UUPA pada umumnya belum bisa tulis baca sehingga kepemilikan atas tanah hanya dilakukan dengan surat-surat yang berlaku pada waktu itu. Proses pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah masyarakat hingga kini belum selesai sampai dapat menyentuh seluruh lapisan masyarakat Indonesia.

Hukum acara perdata positif yang dinyatakan secara resmi berlaku berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 19 Tahun 1964 dan Nomor 3 tahun 1965 adalah "het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)"⁴ untuk Jawa dan Madura, sedangkan untuk luar Jawa dan Madura diberlakukan "Rechtsreglement Buitengewesten (Rbg)". Kecuali dua ketentuan di atas, Undang-undang tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, memuat juga beberapa ketentuan tentang hukum acara perdata.

Selebihnya peraturan hukum acara perdata tersebar pula di laman BW, WvK, dan Peraturan Kepailitan. Perlu diperhatikan lagi bahwasanya Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang amat penting. Secara formal, hukum pembuktian mengatur carabagaimana mengadakan pembuktian seperti terdapat di dalam HIR/ Rbg. Hukum pembuktian secara yuridis, mengajukan fakta-fakta menurut hukum yang cukup untuk memberikan kepastian kepada hakim tentang suatu peristiwa atau hubungan hukum.

Dasar pembuktian ini adalah Pasal 163 HIR/ 283 Rbg yang berbunyi, "Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu". Dari bunyi Pasal tersebut diketahui bahwa pihak yang menyatakan bahwa ia mempunyai suatu hak, melakukan suatu perbuatan atau menerangkan adanya suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak itu, apabila disangka oleh pihak lawan. Dengan kata lain beban pembuktian dalam perkara perdata ada pada kedua belah pihak, baik penggugat maupun tergugat.

Pasal 283 RBg/163 HIR menyatakan :

"Barangsiapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu."

Dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Pada dasarnya tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil. Akan tetapi bila



kebenaran materiil tidak ditemukan, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.

Bukti tulisan dalam perkara perdata merupakan bukti yang utama dalam lalu lintas keperdataan. Pada masa sekarang ini, orang-orang yang terlibat dalam suatu perjanjian dengan sengaja membuat atau menyediakan alat-alat bukti dalam bentuk tulisan, dengan maksud bahwa bukti-bukti tersebut dapat dipergunakan dikemudian hari terutama apabila timbul suatu perselisihan sehubungan dengan perjanjian tersebut. Dalam hukum acara perdata alat bukti tulisan atau surat diatur dalam Pasal 164 RBg/138 HIR, Pasal 285 RBg sampai dengan Pasal 305 RBg, Pasal 165 HIR, Pasal 167 HIR, Stb. 1867 Nomor 29 dan Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUH Perdata.

Dalam kaitan dengan pokok bahasan dalam makalah ini maka dapat dijeaskan bahwa sepanjang para pihak dapat mengajukan bukti tertulis lainnya yang berdasarkan keyakinan hakim jauh lebih kuat dan meyakinkan.

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan sertifikat hak milik pada dasarnya merupakan alat bukti terkuat. Namun demikian dalam hukum acara perdata berlaku sistem pembuktian formal yang artinya jika ada pihak yang mengajukan suatu dalil maka ia wajib membuktikan. Jika bukti yang diajukan walaupun bukan berbentuk sertifikat tetapi berbentuk akta otentik juga yang misalnya lebih dahulu dibuat, maka berdasarkan keyakinan hakim, sertifikat hak milik dapat dikalahkan. Selain itu, jika ternyata dalam proses pendaftaran tanah sehingga menghasilkan sebuah sertifikat terdapat cacat dalam prosesnya maka sertifikat dapat dibatalkan. Jadi, kekuatan bukti sertifikat sebagai jaminan kepastian atas hak milik tanah tergantung sejauh mana pihak lain mampu membuktikan atas dasar dalil yang diajukan. Kekuatan sebuah sertifikat tidak bersifat mutlak.

Buku

- Achmad Ali, *Menguak Takbir Hukum*, Ghalia Indonesia, Surabaya, 2008.
- Al Ahmad Saleh, *Tesis Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.PSW, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2022.*
- Aqsa Januar Widi Kurnianda, *Tesis Akibat Hukum Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Palembang)*, Universitas Islam Agung, Semarang, 2021.
- Depatemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Pusaka Utama, Jakarta, 2012.
- Dwi Setiowati, *Tesis Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Perkara Pidana*, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2021.
- Hendra Susandra, *Tesis Penyelesaian Sengketa Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah Oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru*, Universitas Islam Riau, Pekanbaru, 2022.
- M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Nurul Fitria, *Tesis Analisis Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Karena Menjalankan Putusan Pengadilan*, Universitas Bosowa, Makassar, 2021.



-
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat-Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- S.F Marbun, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, 2012.
- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum, Alumni*, Bandung, 2000.
- Sidharta, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1998.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Soeroso, *Praktik Hukum Acara Perdata: Tata Cara dan Proses Persidangan Dibidang Kependegaraan Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- B. Jurnal
- Novia Tika Febriana, “Langkah Hukum Terhadap Sengketa Tumpang Tindih (Overlapping) Atas Hak Sertipikat Tanah”, *Jurnal Judiciary*, Universitas Bhayangkara Surabaya, Volume 11, Nomor 1, Tahun 2022.
- C. Peraturan Perundang-Undangan
- Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601)*.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Peraturan Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1369)*.
- D. Media Massa
- Anonim, <https://www.rumah.com>, diakses pada tanggal 22/05/2023, pukul 16.45 WIB
- _____, <https://id.wikipedia.org/wiki/Masyarakat>, diakses pada tanggal 22/05/2023, pukul 11.45 WIB
- Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, <https://jatim.bps.go.id/subject/pemerintahan.html>, diakses pada tanggal 22/05/2023, pukul 12.00 WIB
- Rachmi Arin Timomor, “Mengenal Pengertian, Fungsi dan Jenis Sertipikat Tanah”, <https://www.rumah123.com>, diakses tanggal 22/05/2023, pukul 11.27 WIB