

Perlindungan hukum bagi individu yang memegang sertifikat hak milik tanah dievaluasi dalam konteks sengketa

Dinar Rosyiddin Alifian Romadhon

¹ Universitas Muhammadiyah Surakarta, Indonesia;
* Correspondence e-mail; c100180309@student.ums.ac.id

Article history

Submitted: 2024/01/01; Revised: 2024/01/03; Accepted: 2024/01/10

Abstract

Tujuan penulisan karya ini untuk mengetahui perlindungan hukum bagi individu yang memegang sertifikat hak milik tanah dievaluasi dalam konteks sengketa. Metodologi penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum normatif atau doktrinal, dengan fokus pada kajian mendalam terkait norma hukum, hukum substantif, asas-asas hukum, teori-teori hukum, kaidah-kaidah hukum, dan analisis hukum perbandingan, khususnya dalam konteks hukum pertanahan. Penelitian bertujuan untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai sengketa hak kepemilikan tanah. Hasil karya ini perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah menjadi krusial dalam mengatasi potensi konflik dan ketidakpastian seiring upaya pembangunan di Indonesia. Meskipun tujuan hukum pertanahan adalah memberikan kepastian, pemegang sertifikat sering merasa tidak aman terutama terkait potensi pembatalan sertifikat tanah. Meskipun Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan syarat sahnya sertifikat setelah lima tahun, kurangnya pengetahuan masyarakat tentang prosedur penerbitan tetap menjadi tantangan. Proses pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan menyederhanakan hukum dan memberikan landasan bagi bukti hak atas tanah, dengan perlindungan hukum komprehensif dan keterlibatan sistem peradilan sebagai kunci penanggulangan tuntutan hukum. Kesimpulannya, perlindungan hukum ini memerlukan pendekatan holistik untuk menciptakan lingkungan hukum yang adil, menjaga stabilitas sosial, dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

Keywords

Disputes, Land Ownership Certificates, Legal Protection



© 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY SA) license, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

PENDAHULUAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) pada Pasal 1 ayat (3) secara tegas menyatakan Indonesia sebagai “Negara Hukum” (Rahmatullah, 2020). Sebagai negara yang berlandaskan hukum, Indonesia mempunyai tanggung jawab untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi setiap warga negara dalam seluruh aspek kehidupan berbangsa. Komitmen ini tertuang

dalam kerangka hukum positif Indonesia, yang memperluas jangkauannya ke berbagai aspek, termasuk berbagai bidang hukum pertanahan. Pentingnya tanah sebagai kebutuhan dasar bagi setiap warga negara sangatlah jelas, terlihat jelas dalam semangat yang ditunjukkan oleh individu dalam upaya mereka untuk memperoleh dan menjaga lahan yang mereka inginkan. Keharusan ini menggarisbawahi perlunya kerangka hukum yang tidak hanya menjamin jaminan tetapi juga memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah asli.

Menggarisbawahi hubungan simbiosis antara negara dengan sumber daya alamnya, Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa “Bumi dan air beserta kekayaan alam yang ditampungnya berada di bawah kekuasaan negara dan diperuntukkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran”. rakyat” (Arifin, 2019). Prinsip ini merangkum gagasan bahwa seluruh sumber daya dalam negara pada dasarnya didedikasikan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, selaras dengan aspirasi kolektif bangsa. Di antara sumber daya tersebut, yang menonjol adalah tanah, yang didefinisikan sebagai bagian terluar dari bumi yang dimensinya dikuasai oleh negara, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Untuk mengatur seluk-beluk seputar tanah dan memberikan kepastian hukum, maka lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (selanjutnya disingkat UUPA), menjadi tonggak sejarah yang sangat penting. Tujuan UUPA tidak hanya memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik tanah; juga menguraikan berbagai hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, baik secara mandiri maupun bersama-sama dengan orang lain atau badan hukum.

Menyikapi pentingnya kepastian hukum, Pasal 19 UUPA mengamatkan, “Untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah” (Suyudi et al., 2020). Selanjutnya, Pemerintah merespon kebutuhan yang berkembang dengan mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menggantikan PP sebelumnya Nomor 10 Tahun 1961 (Setiadi et al., 2019). Perubahan peraturan perundang-undangan ini, khususnya diartikulasikan dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997, yang membuktikan komitmen pemerintah untuk menyempurnakan proses pendaftaran tanah agar lebih selaras dengan tuntutan masa kini.

Inti dari kerangka legislatif ini adalah pemanfaatan sistem yang memadukan unsur-unsur negatif dan positif. Dalam kerangka ini, pendaftaran tanah tidak hanya menghasilkan sertifikat tetapi juga menjadi alat bukti yang kuat, yang menegaskan perannya dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik tanah. Penerbitan sertifikat, yang pada dasarnya merupakan salinan daftar tanah, merupakan wujud nyata komitmen tersebut. Oleh karena itu, kecuali jika dibuktikan sebaliknya, data yang dituangkan dalam buku tanah dan pendaftaran harus diakui akurat dan dapat diandalkan.

Mencermati tujuan pendaftaran tanah yang tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah terkait, diperoleh hasil bahwa jaminan kepemilikan tanah bagi warga negara Indonesia harus mencakup jaminan menyeluruh,

kejelasan mengenai subjek, objek, dan hak yang melekat, termasuk bidang rumitnya. peralihan hak atas tanah. Lonjakan permintaan lahan yang terus-menerus menimbulkan tantangan yang terus-menerus, mendorong ketidaksesuaian antara peningkatan pertumbuhan penduduk dan terbatasnya lahan yang tersedia. Akibatnya, kepentingan individu semakin berkembang dan membuka jalan bagi potensi perselisihan.

Meningkatnya dinamika pembangunan ekonomi dan melonjaknya permintaan terhadap beragam infrastruktur seperti perumahan, gudang, dan pabrik, ditambah dengan meluasnya akuisisi lahan oleh pengembang dan kontraktor, semakin memperburuk situasi ini. Akumulasi lahan yang tidak segera dimanfaatkan atau ditanami berkontribusi pada penguasaan lahan yang berkepanjangan oleh masyarakat lokal (Occupation), yang pada akhirnya mendorong mereka untuk mencari pengakuan hukum atas hak-hak mereka. Skenario rumit ini seringkali mengakibatkan penerbitan sertifikat dengan klaim yang tumpang tindih.

Kepastian hukum atas hak atas tanah, sebagaimana diartikulasikan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, agak terkendala oleh fenomena tumpang tindih sertifikat yang terus terjadi. Walaupun peraturan ini menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, namun masih terjadi tumpang tindih sehingga tidak sesuai dengan tujuan proses pendaftaran. Pengamatan di lapangan menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah belum mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan menyeluruh kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat-sertifikat ini tetap rentan terhadap tuntutan hukum dari pihak luar yang mengklaim kepemilikan sah atas tanah tersebut. Oleh karena itu, jika terdapat bukti hukum yang menunjukkan adanya pemilik asli pengganti, Sertifikat Hak Milik Tanah dapat dicabut.

Beberapa karya sebelumnya yaitu Suci Febrianti (2021) bahwa BPN Kota Bekasi telah mempersiapkan program sertipikat elektronik dengan menggunakan Hash Code, QR Code, dan tanda tangan elektronik. Ini diharapkan dapat memberikan keuntungan seperti meminimalisir pemalsuan sertipikat tanah, mencegah transaksi ilegal pertanahan, dan memudahkan transaksi atas bidang tanah (Febrianti, 2021). Ni Komang Putri Sari Sunari Wangi et al (2023) Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan hak ulayat dengan fokus pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria. Kajian ini menyoroti perlindungan hukum terhadap hak-hak masyarakat hukum adat, dengan menekankan pentingnya pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tersebut berdasarkan Pasal 18B Ayat 2 UUD 1945 (Wangi et al., 2023). Firmanda, Yogi (2023) bahwa pembelian rumah melalui KPR sebelum perkawinan, dengan pembayaran angsuran menggunakan harta bersama, dapat dikategorikan sebagai harta bawaan jika tidak ada perjanjian perkawinan. Perlindungan hukum bagi debitur dapat dilakukan melalui perjanjian perkawinan untuk memisahkan harta bawaan dan bersama, sementara diperlukan pembaharuan regulasi untuk menangani pembagian harta perkawinan dalam kasus rumah KPR (FIRMANDA, 2023). Tujuan penulisan karya ini untuk mengetahui

perlindungan hukum bagi individu yang memegang sertifikat hak milik tanah dievaluasi dalam konteks sengketa.

METODE

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang biasa dikenal dengan penelitian hukum doktrinal. Bentuk penyelidikan ini mendalami pendalaman norma hukum, hukum substantif, asas-asas hukum, teori-teori hukum, kaidah-kaidah hukum, dan analisis hukum perbandingan. Penulis bermaksud melakukan kajian mendalam dengan mengandalkan referensi hukum, jurnal ilmiah, teori dan asas hukum, dengan penekanan khusus pada hukum pertanahan. Fokus penelitian ini adalah mengkaji sengketa-sengketa terkait hak kepemilikan tanah, dengan tujuan untuk memberikan pemahaman komprehensif dan bernuansa mengenai seluk-beluk hukum agraria.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Yang Menghadapi Sengketa Diberikan

Selain sebagai sumber pendanaan pembangunan, tanah juga merupakan katalisator konflik dan perselisihan yang berpotensi memicu krisis sosial. Untuk memitigasi tantangan-tantangan ini diperlukan pembentukan peraturan yang mampu menjamin hak-hak individu atau badan hukum atas tanah mereka, serta memberikan perlindungan hukum yang kuat. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, tujuan utamanya adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi mereka yang mempunyai hak atas bidang tanah tertentu, baik melalui kepemilikan maupun hak lainnya.

Dalam praktiknya, pemegang sertifikat tanah sering kali merasa kurang memiliki rasa aman, sebuah sentimen yang terlihat dari keragu-raguan dan ketidakpastian yang berulang (Lambonan, 2019; Sirait et al., 2020). Kegelisahan ini semakin diperburuk dengan seringnya tindakan hukum yang meminta pembatalan sertifikat tanah melalui proses peradilan. Oleh karena itu, terdapat kebutuhan mendesak akan jaminan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat kepemilikan tanah.

Dalam kerangka hukum Indonesia, terdapat harapan yang konsisten bahwa undang-undang harus dibuat sebagai respons terhadap peristiwa-peristiwa nyata, dan memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip hukum yang telah ditetapkan. Hal ini pada gilirannya berkontribusi terhadap terwujudnya kepastian hukum. Hal mendasar dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah bukan hanya penerapan asas “*Nemo plus Juris transfere potest quam ipse habet*” yang menekankan pada pembatasan peralihan hak di luar kepemilikan seseorang, namun juga asas “*Nemo sibi ipse causam Possessionis Mutare*” potest,” yang menggarisbawahi ketidakmungkinan mengubah secara sepihak tujuan penggunaan harta benda untuk kepentingan diri sendiri atau kepentingannya.

Tujuan utamanya adalah reorganisasi kepemilikan tanah melalui proses pendaftaran tanah yang cermat, yang merupakan instrumen penting untuk memberikan bukti kuat mengenai hak atas tanah. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran tanah mempunyai tujuan ganda, yaitu menyederhanakan seluk-beluk hukum dan, yang terpenting, memberikan landasan hukum bagi perolehan bukti-bukti yang kuat mengenai hak atas tanah (Munandar, 2020; Zulfah, 2020). Hal ini pada gilirannya akan meningkatkan tingkat kepastian hukum bagi pemilik tanah.

Terwujudnya Kepastian Hukum dalam pendaftaran tanah merupakan tujuan yang menyeluruh dan mempunyai dimensi yang beragam. Pertama, berupaya menjamin kepastian hukum mengenai status hak yang didaftarkan. Artinya, dengan melakukan pendaftaran tanah, dapat diperoleh pemahaman yang cermat dan jelas mengenai status hak yang didaftarkan. Kedua, upaya mencapai kepastian hukum juga mencakup pemegang hak, yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah memudahkan identifikasi yang tepat terhadap pemegang hak. Identifikasi ini mencakup berbagai kategori, mencakup perseorangan, baik warga negara Indonesia maupun penduduk asing di Indonesia, kumpulan badan asing, atau badan hukum baik yang berbentuk badan hukum swasta maupun publik.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara bertahap, disesuaikan dengan kapasitas pemerintah, memerlukan proses yang sangat teliti. Hal ini mencakup pengukuran desa secara metodis untuk menyusun peta dasar pendaftaran tanah yang berisi koordinat teknis, ciri geografis, dan batas fisik bidang tanah. Selain itu, ini mencakup pengumuman publik yang komprehensif mengenai hak atas tanah. Hal ini mencakup asas publisitas, yaitu penyebarluasan informasi mengenai subyek-subyek yang mempunyai hak, dan asas kekhususan, yaitu penetapan letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dikuasai hak atas tanah tertentu.

Penerapan sistem pendaftaran tanah yang seragam di seluruh Indonesia, sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyelaraskan hak atas tanah dengan tunduk pada norma hukum Barat dan hukum adat. Penyelarasan ini mengharuskan dilakukannya konversi persyaratan pembuktian yang dituangkan dalam KUH Perdata agar tetap memenuhi parameter yang ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Pendekatan holistik ini memastikan proses pendaftaran tanah yang terstandarisasi dan adil, serta memenuhi kerangka hukum yang beragam.

Dalam konteks kemasyarakatan, penyelenggaraan pendaftaran tanah berperan sebagai tugas yang diamanatkan oleh negara, yang diatur oleh pemerintah demi kepentingan rakyat. Inisiatif ini bertujuan untuk memberikan status definitif terhadap hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tiga tujuan pendaftaran tanah adalah: memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, memberikan informasi yang menyeluruh kepada pihak-pihak yang berkepentingan (termasuk pemerintah) untuk proses hukum mengenai bidang tanah yang didaftarkan dan satuan rumah susun, dan mendorong administrasi sistematis

pencatatan tanah. Istilah "Perlindungan" melambangkan suatu tempat perlindungan, yang merangkum sifat perlindungan dari kerangka hukum yang ditetapkan melalui pendaftaran tanah.

Sifat komprehensif dari kegiatan pendaftaran hukum di Indonesia dijabarkan secara rinci dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah terkait. Proses ekstensif ini merupakan serangkaian kegiatan yang berkesinambungan dan sistematis, yang bertujuan untuk mengumpulkan, memproses, menyimpan, dan menyajikan secara cermat data spesifik mengenai bidang-bidang tanah yang ditentukan dalam suatu wilayah tertentu, semuanya dengan tujuan yang telah ditentukan. Data yang dikumpulkan dalam lingkup pendaftaran tanah tidak hanya mencakup koordinat geografis, tetapi juga mencakup rincian rumit tentang struktur dan vegetasi. Selaras dengan tujuan umum pendaftaran tanah, UU Pokok Agraria mengamanatkan proses ini untuk memberikan tidak hanya kepastian hukum namun juga perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak atas tanah. Jaminan dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah melibatkan dimensi yang rumit (Adrian Sutedi, 2023):

- 1 Kepastian dan Perlindungan Hukum Mengenai Badan Kepemilikan: Hal ini mencakup rumitnya kepastian dan pembelaan hukum mengenai individu atau badan hukum yang diberi hak atas tanah. Hal ini menggali kejelasan mengenai siapa sebenarnya yang memegang hak-hak tersebut dan siapa penerima manfaat yang sah, merangkum apa yang disebut dengan kepastian dan perlindungan hukum mengenai subyek hak atas tanah.
- 2 Jaminan dan Perlindungan Hukum terhadap Karakteristik Tanah: Hal ini memerlukan jaminan yang cermat dan perlindungan hukum sehubungan dengan lokasi geografis, demarkasi, dimensi, dan konfigurasi tanah. Aspek-aspek tersebut erat kaitannya dengan jaminan dan pembelaan hukum terhadap atribut keruangan atas tanah, yang diidentikkan dengan kepastian hukum dan perlindungan terhadap objek hak atas tanah.

Lebih lanjut, kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah diartikulasikan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini menegaskan bahwa sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang perseorangan atau badan hukum, perolehan tanah dilakukan dengan itikad baik, dan adanya pembuktian kepemilikan fisik atas tanah. Selain itu, peraturan ini menyatakan bahwa dalam jangka waktu lima tahun setelah penerbitan sertifikat, tidak ada keberatan tertulis atau gugatan hukum mengenai kepemilikan tanah atau proses penerbitan sertifikat.

Meskipun peraturan ini seolah-olah mengisolasi sertifikat yang diterbitkan setelah jangka waktu lima tahun dari tuntutan hukum, penulis berpendapat bahwa realisasi komprehensifnya mungkin sulit dilakukan. Hal ini disebabkan oleh beragamnya tingkat pengetahuan hukum masyarakat dan kurangnya kesadaran mengenai tata cara penerbitan sertifikat tanah. Oleh karena itu, terdapat potensi bagi individu yang terkena dampak untuk mengajukan tuntutan hukum demi keadilan dan kepastian hukum. Tuntutan tersebut dapat

diajukan ke pengadilan setempat, yang menangani status kepemilikan sebenarnya atas tanah tersebut, atau pengadilan administratif, yang meneliti penyimpangan prosedur dalam penerbitan sertifikat.

Di tengah upaya pembangunan, tanah bukan hanya menjadi sumber pendanaan tetapi juga menjadi katalisator potensial konflik dan perselisihan, yang dapat memicu krisis sosial. Untuk mengatasi tantangan ini, diperlukan pembentukan peraturan yang mampu menjamin hak-hak individu atau badan hukum atas tanah mereka, serta memberikan perlindungan hukum yang kuat. Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, tujuan utamanya adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi mereka yang memiliki hak atas tanah, baik melalui kepemilikan maupun hak lainnya. Dalam praktiknya, pemegang sertifikat tanah sering merasa kurang aman, terutama karena seringnya tindakan hukum yang meminta pembatalan sertifikat tanah melalui proses peradilan. Ini menciptakan rasa keraguan dan ketidakpastian yang terus menerus. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang kuat menjadi sangat penting. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan syarat sahnya sertifikat tanah, memberikan jaminan bahwa sertifikat tersebut menjadi lebih sulit dipermasalahkan secara hukum setelah lima tahun.

Proses pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan ganda, yaitu menyederhanakan seluk-beluk hukum dan memberikan landasan hukum bagi perolehan bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Proses ini melibatkan pengukuran desa secara metodis, pengumuman publik yang komprehensif, dan asas publisitas serta kekhususan. Ini bertujuan untuk memastikan keadilan, transparansi, dan memenuhi kerangka hukum yang beragam. Perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tanah juga mencakup aspek komprehensif, seperti kepastian dan perlindungan hukum mengenai badan kepemilikan dan karakteristik tanah. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan persyaratan bahwa sertifikat diterbitkan atas nama orang perseorangan atau badan hukum, dan tidak boleh dipermasalahkan setelah lima tahun, selama tidak ada keberatan tertulis atau gugatan hukum.

Namun, tantangan muncul terkait dengan kurangnya pengetahuan hukum masyarakat dan kesadaran mengenai prosedur penerbitan sertifikat tanah. Potensi tuntutan hukum terhadap pemegang sertifikat tanah tetap ada, terutama jika terdapat ketidakpuasan terkait kepemilikan atau proses penerbitan sertifikat. Sistem peradilan, baik di pengadilan setempat maupun administratif, memegang peran kunci dalam menanggulangi tuntutan hukum tersebut, dengan menilai status kepemilikan sebenarnya atas tanah dan memeriksa kelengkapan prosedur penerbitan sertifikat. Secara keseluruhan, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang menghadapi sengketa memerlukan pendekatan holistik, melibatkan kepastian hukum, transparansi proses pendaftaran, dan akses yang mudah terhadap sistem peradilan. Hal ini diperlukan untuk menciptakan lingkungan hukum yang adil, menjaga stabilitas sosial, dan memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.

Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Ditentukan Oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik tanah, Peraturan Pemerintah mengatur bahwa pemilik hak atas tanah yang terdaftar berhak menerima sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menekankan pada penerbitan sertifikat tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sejalan dengan maksud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a (Dapar, 2019). Sertifikat juga mempunyai fungsi informatif, yaitu mengungkapkan data fisik dan yuridis tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar kepada masyarakat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b. Selain itu, proses pendaftaran bertujuan untuk mencapai ketertiban administratif, mewajibkan pendaftaran setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, meliputi peralihan, pembebanan, dan pengakhiran hak, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c (Korompis, 2018).

Ruang lingkup pendaftaran tanah, yang dirinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mencakup berbagai kategori: tanah yang berada dalam hak milik (termasuk hak milik, hak guna usaha, bangunan, dan hak pakai), tanah yang berada dalam hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas tanah (Rizaldi et al., 2023). rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara (terdaftar tanpa penerbitan sertifikat). Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, untuk menjamin kepastian hukum, penerbitan sertifikat merupakan bukti nyata kepemilikan bagi pihak yang berhak. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 32 ayat (1 dan 2), menegaskan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, memberikan bukti yang kuat baik fisik maupun yuridis yang terkandung di dalamnya (Murni & Sulaiman, 2022). Validitas ini berlaku sepanjang data tersebut sesuai dengan informasi dalam survei tanah dan daftar hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila timbul gugatan hukum di pengadilan mengenai suatu kepemilikan tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya, informasi yang ada di dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, kecuali jika diimbangi dengan bukti alternatif.

Dalam ranah penyelesaian sengketa hukum di ruang sidang, pembuktian merupakan tindakan yang dilakukan pihak-pihak yang berperkara untuk memastikan suatu kebenaran yang ditandai dengan kepastian dan keadilan. Alat pembuktian dalam perkara perdata meliputi berbagai bentuk (Fakhriah & SH, 2023): a. Bukti dokumenter b. Kesaksian saksi c. Anggapan d. Sumpah Sebagaimana dipaparkan di atas, alat bukti dokumenter merupakan salah satu unsur penting dalam mengungkap kebenaran, menjamin kepastian hukum, dan menegakkan keadilan dalam suatu permasalahan hukum. Sertifikat kepemilikan tanah, yang berfungsi sebagai wasiat tertulis, mempunyai peran yang beragam bagi pemiliknya. Fungsinya yang paling utama adalah peranannya sebagai alat pembuktian yang tangguh, sebagaimana tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960,

sebagaimana telah diuraikan sebelumnya. Oleh karena itu, siapa pun dapat membuktikan kepemilikan tanahnya jika identitasnya tercantum secara jelas dalam sertifikat.

Oleh karena itu, keterangan yang dapat dibuktikan dalam sertifikat hak milik atas tanah antara lain (Prayogi & Sesung, 2018): a. Sifat hak milik atas tanah (baik hak milik, hak guna bangunan, hak pakai tanah, atau hak terdaftar lainnya) b. Pemegang hak c. Keterangan fisik bidang tanah d. Peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah Di ranah publik, pentingnya sertifikat kepemilikan tanah sebagai bukti kuat dalam potensi sengketa mungkin tidak dapat dipahami secara universal. Kesalahpahaman ini berasal dari banyaknya dokumen terkait pertanahan seperti Sertifikat Tanah dan Sertifikat Penggunaan Tanah, serta sertifikat lain yang diakui atau dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Namun demikian, arahan tegas Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang ampuh untuk menjamin kepastian hukum penguasaan tanah. Hal ini mencakup kepemilikan melalui hak kepemilikan, hak guna bangunan, hak pakai, atau hak terdaftar lainnya. Meskipun bentuk bukti lainnya tidak dapat dibatalkan, bukti dokumenter dalam bentuk sertifikat mempunyai kekuatan yang lebih besar jika datanya selaras dengan pengukuran dan pencatatan pada pencatatan tanah terkait. Oleh karena itu, dalam perselisihan hukum atau perselisihan di pengadilan mengenai suatu kepemilikan tanah yang telah diberikan sertifikat, informasi di dalam sertifikat tersebut mempunyai pengaruh pembuktian yang besar kecuali jika dibuktikan dengan bukti alternatif.

Menurut Elza Syarief, penerapan Sistem Negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia dirancang dengan tujuan utama memberikan perlindungan hukum kepada pemilik asli tanah (Nitiyudo, 2023). Sistem yang berlandaskan prinsip “*nemo plus iuris*” ini secara aktif menumbuhkan kepastian hukum dalam bidang pendaftaran tanah dengan menyebarluaskan data tanah yang komprehensif dan diketahui. Prosedur yang teliti ini melibatkan petugas pendaftaran tanah yang secara proaktif memeriksa kebenaran data yang diminta, sehingga berujung pada penerbitan sertifikat tanah kepada pemohon. Namun perlu diperhatikan bahwa pemberian sertifikat tanah kepada pemohon, yang dikorelasikan dengan bukti kepemilikan tanah, bukanlah suatu pengesahan mutlak. Pemilik tanah asli diberikan kesempatan untuk membuktikan klaim kepemilikan mereka dalam lingkup peradilan umum.

Undang-Undang Pokok Agraria menggarisbawahi pentingnya peran sertifikat dan menetapkannya sebagai alat bukti yang kuat. Dalam kasus sengketa pertanahan, forum penyelesaian yang diamanatkan adalah lembaga peradilan umum, khususnya pengadilan negeri, di mana individu dapat mengajukan tuntutan hukumnya atau mempertahankan haknya dengan memberikan bukti substantif.

Selain itu, ketentuan yang tertuang dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 berbunyi, apabila sertifikat tanah diterbitkan dengan itikad baik dan pemiliknya terbukti dan berhasil menguasai tanah tersebut paling singkat selama lima tahun, maka dapat terjadi kontestasi (Taqiyyah & Winanti, 2020). penyerahan hak oleh pihak

lain dikecualikan, kecuali jika diajukan keberatan secara tertulis dalam jangka waktu yang ditentukan. Ketentuan ini menonjolkan ketahanan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, yang menggarisbawahi tujuan umum pendaftaran tanah untuk memperkuat kepastian hukum dalam ranah kepemilikan tanah yang rumit, bahkan dalam kerangka sistem publikasi negatif. Kerangka peraturan ini tetap berkomitmen untuk menjaga prinsip pengamanan yang seimbang, melayani baik pemilik tanah yang sah maupun mereka yang memperoleh dan memelihara tanah dengan itikad baik, sebagaimana dibuktikan oleh prosedur pendaftaran tanah masing-masing.

Meskipun para pakar seperti Soejono dan Abdurrahman telah mempertimbangkan usulan perpanjangan jangka waktu lima tahun untuk tuntutan hukum pasca penerbitan sertifikat, batasan waktu yang ada selaras dengan nilai-nilai tradisional yang telah tertanam dalam masyarakat adat. Batasan waktu ini sejalan dengan prinsip lama mengenai penguasaan individu atas tanah dalam hukum adat. Menurut hukum adat, jika seseorang berhenti memiliki kepemilikan nyata atas sebidang tanah selama lima tahun, melepaskan pekerjaan dan pemeliharaan fisik, maka hak-hak individualnya akan hilang, dan tanah tersebut akan dikembalikan menjadi hak komunal. Paradigma ini memungkinkan anggota masyarakat lainnya mempunyai prospek kepemilikan individu dan kepemilikan atas tanah.

Ketentuan-ketentuan dalam hukum adat ini berakar pada pemahaman bahwa tanah yang tidak dikuasai dan tidak dihuni selama lima tahun berturut-turut akan mengalami transformasi fisik yang besar, berubah menjadi semak belukar atau bahkan kembali menjadi hutan belantara. Hal ini bertentangan dengan konsep hukum adat mengenai kepemilikan tanah, yang tidak hanya membebaskan hak kepada pemilik tanah tetapi juga keharusan untuk secara aktif memelihara, menjaga, dan mengolah tanah mereka. Oleh karena itu, hak kepemilikan individu dalam hukum adat tidak hanya sekedar klaim atas sebidang tanah; mereka mencakup tugas untuk secara aktif memelihara dan mengolah tanah. Mengabaikan kewajiban tersebut dapat mengakibatkan terkikis atau hilangnya hak kepemilikan seseorang. Kembali pada penetapan jangka waktu lima tahun yang dituangkan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, timbul pertanyaan: Mungkinkah seorang pemilik tanah yang dengan tekun merawat dan menempati tanahnya tetap utuh? tidak sadar telah dirambah dan didaftarkan oleh pihak lain yang meminta sertifikat?

Dalam konteks diskusi ini, hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai implikasi praktis dari Pasal 32, yang mensyaratkan jangka waktu lima tahun di mana tuntutan atas pelaksanaan hak tidak dapat diajukan oleh mereka yang yakin bahwa mereka mempunyai tuntutan yang sah. Ketentuan ini mengasumsikan keabsahan sertifikat yang diterbitkan dan perolehan tanah dengan itikad baik oleh pemegang sertifikat, serta penguasaan dan pengelolaan tanah yang sebenarnya oleh pemegang sertifikat. Pertimbangan lebih mendalam di sini menggali seluk-beluk hak atas tanah, tanggung jawab yang diperlukan, dan potensi tantangan dalam kerangka hukum.

Tema kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah, yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, membawa berbagai aspek penting dalam konteks kepastian hukum dan penyelesaian sengketa tanah di Indonesia. Pertama, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menekankan bahwa pemilik hak atas tanah yang terdaftar memiliki hak menerima sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini memberikan landasan hukum yang jelas untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang sah. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti nyata kepemilikan, memuat informasi fisik dan yuridis yang memberikan gambaran komprehensif mengenai tanah tersebut. Kedua, kekuatan pembuktian sertifikat ini terdapat dalam fungsinya sebagai alat bukti yang kuat, sesuai dengan Pasal 32 ayat (1 dan 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat berperan sebagai bukti yang kuat baik dari segi fisik maupun yuridis, dan pemilik yang terbukti dan berhasil menguasai tanah tersebut selama lima tahun memiliki keunggulan dalam pengesahan haknya. Ini menciptakan kestabilan dan kepercayaan dalam transaksi properti serta memberikan keamanan hukum terhadap kepemilikan tanah.

Ketiga, dalam konteks penyelesaian sengketa, kekuatan pembuktian sertifikat diakui sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan. Pasal 32 ayat (2) menegaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan dengan itikad baik memberikan keuntungan hukum, dan pemilik yang berhasil menguasai tanah selama lima tahun mendapatkan keunggulan pembuktian. Namun, adanya proses peradilan umum yang tetap diperlukan jika terjadi kontestasi atau keberatan secara tertulis terhadap sertifikat tersebut. Keempat, penerapan Sistem Negatif dalam pendaftaran tanah, yang muncul dalam penjelasan, juga memberikan konteks penting. Sistem ini dirancang untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik asli tanah, dan penerbitan sertifikat berperan sebagai langkah untuk menyebarluaskan data tanah yang komprehensif dan diketahui. Namun, sertifikat tersebut tidak memberikan pengesahan mutlak, dan pemilik tanah asli masih memiliki hak untuk membuktikan klaim kepemilikan mereka di pengadilan umum.

Kelima, penekanan pada jangka waktu lima tahun dalam Pasal 32 menimbulkan pertanyaan tentang kemungkinan ketidakadilan bagi pemilik tanah yang tekun merawat dan menempati tanahnya namun mungkin tidak menyadari bahwa sertifikat telah diterbitkan atas tanah mereka. Implikasi praktis dari ketentuan ini dapat menimbulkan ketidaksetaraan dalam perlindungan hukum. Analisis tema ini menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah tidak hanya terletak pada nilai hukumnya sebagai alat bukti yang kuat tetapi juga terkait dengan implementasi Sistem Negatif dan pertimbangan etis terkait dengan pemilik tanah yang mungkin tidak menyadari perubahan status kepemilikan. Pemahaman yang komprehensif terhadap regulasi ini penting untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia.

KESIMPULAN

Dalam menanggapi potensi konflik dan ketidakpastian yang muncul seiring upaya pembangunan, perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang sertifikat hak atas tanah menjadi sangat krusial. Meskipun tujuan utama hukum pertanahan di Indonesia adalah memberikan kepastian dan perlindungan, dalam praktiknya, pemegang sertifikat sering merasa tidak aman terutama karena potensi tindakan hukum yang memicu pembatalan sertifikat tanah. Meskipun Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan syarat sahnya sertifikat tanah setelah lima tahun, tantangan tetap muncul terutama terkait kurangnya pengetahuan masyarakat akan prosedur penerbitan sertifikat. Proses pendaftaran tanah di Indonesia memiliki tujuan ganda, yaitu menyederhanakan hukum dan memberikan landasan hukum bagi perolehan bukti hak atas tanah. Namun, kesadaran masyarakat terkait prosedur ini masih menjadi tantangan. Perlindungan hukum yang komprehensif, termasuk ketentuan bahwa sertifikat diterbitkan atas nama perseorangan atau badan hukum, berusaha memberikan kepastian dan karakteristik tanah, namun keterlibatan sistem peradilan menjadi kunci dalam menanggulangi tuntutan hukum yang mungkin muncul. Dalam konteks ini, pendekatan holistik yang melibatkan kepastian hukum, transparansi, dan akses yang mudah ke sistem peradilan diperlukan untuk menciptakan lingkungan hukum yang adil. Kesimpulannya, perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak atas tanah yang menghadapi sengketa memerlukan kerjasama antara pihak berwenang, masyarakat, dan sistem peradilan untuk menjaga stabilitas sosial, memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan, dan memberikan kepastian bagi pembangunan yang berkelanjutan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan dasar hukum yang kuat bagi pemilik tanah yang terdaftar dengan memberikan sertifikat sebagai alat bukti yang dapat dipercaya. Fungsinya sebagai bukti nyata kepemilikan memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap pemilik tanah. Meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan, penyelesaian sengketa masih memerlukan proses peradilan umum jika terjadi kontestasi terhadap sertifikat. Penerapan Sistem Negatif dalam pendaftaran tanah menyoroti upaya untuk melindungi pemilik asli tanah, tetapi perlindungan ini juga memerlukan pertimbangan etis terkait dengan pemilik tanah yang mungkin tidak menyadari perubahan status kepemilikan. Seiring dengan penekanan pada jangka waktu lima tahun, peraturan ini menciptakan landasan hukum yang kompleks dengan dampak praktis dan implikasi etis yang perlu diperhatikan. Keseluruhan, regulasi ini mencerminkan upaya pemerintah untuk mencapai keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dalam konteks pendaftaran tanah di Indonesia.

REFERENCES

- Adrian Sutedi, S. (2023). *Sertifikat hak atas tanah*. Sinar Grafika.
- Dapar, R. (2019). *Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam*

- Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *LEX PRIVATUM*, 6(10).
- Fakhriah, E. L., & SH, M. H. (2023). *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Penerbit Alumni.
- Febrianti, S. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik. *Indonesian Notary*, 3(3), 9.
- FIRMANDA, Y. (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Melakukan Kredit Kepemilikan Rumah Sebelum Perkawinan*.
- Korompis, S. A. (2018). Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, 6(1).
- Lambonan, M. L. (2019). Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *LEX ET SOCIETATIS*, 6(8).
- Munandar, S. (2020). Efektivitas Berlakunya Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Terhadap Kehidupan Masyarakat. *Estudiante Law Journal*, 2(2), 344–362.
- Murni, C. S., & Sulaiman, S. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 183–198.
- Nitiyudo, S. (2023). *Regulasi Ideal Pendaftaran Tanah Terhadap Bukti Sertipikat Yang Berbasis Kepastian Hukum*. UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG.
- Prayogi, M. K., & Sesung, R. (2018). Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas. *Jurnal Selat*, 5(2), 191–203.
- Rahmatullah, I. (2020). Meneguhkan Kembali Indonesia Sebagai Negara Hukum Pancasila. *ADALAH*, 4(2), 39–44.
- Rizaldi, M., Mujiburohman, D. A., & Pujiriyani, D. W. (2023). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Tumpang Tindih Tanah Antara Hak Guna Usaha dan Hak Milik. *Widya Bhumi*, 3(2), 137–151.
- Setiadi, W., Sinjar, M. A., & Sugiyono, H. (2019). Implementasi peraturan pemerintah no. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dikaitkan dengan model jual beli tanah menurut hukum adat di tanjungsari, kabupaten bogor. *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8(1), 99–111.
- Sirait, S. Y., Nazer, M., & Azheri, B. (2020). Sertifikasi tanah program pendaftaran tanah sistematis lengkap: Deskripsi dan manfaatnya. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 6(2), 236–248.
- Suyudi, B., Aisiyah, N., & Mujiati, M. (2020). *Evaluasi Implementasi PTSL-PM dan Upaya Penyempurnaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun dan Kabupaten Ponorogo*.
- Taqiyyah, M. A., & Winanti, A. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Atas Tanah Ganda Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. *Jurnal*

- Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan Dan Pranata Sosial*, 5(1), 77–93.
- Wangi, N. K. P. S. S., Dantes, K. F., & Sudiatmaka, K. (2023). Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(3), 112–121.
- Zulfah, D. H. (2020). Hak penguasaan atas tanah timbul di Kelurahan Lemahwungkuk Kota Cirebon dihubungkan dengan Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria. UIN Sunan Gunung Djati Bandung.