

**KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH YANG
DIKELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH SYAR'IAH
BANDA ACEH NOMOR 223/PDT.G/2017/MS.BNA)**

*LEGAL STRENGTH OF LAND CERTIFICATE ISSUED BY
AGENCY NATIONAL LAND (VERDICT CASE STUDY
MAHKAMAH SYAR'IAH DECISION BANDA ACEH NUMBER
223/PDT.G/2018/MS-BNA)*

Ikrar Cardova

Magister Kenotariatan Universitas Syiah Kuala

E-mail: Ikrar.cardova@gmail.com

Iman Jauhari

Universitas Syiah Kuala, Darussalam, Banda Aceh

E-mail: imanjauhari@unsyiah.ac.id

Muazzin

Universitas Syiah Kuala, Darussalam, Banda Aceh

E-mail: muazzin@unsyiah.ac.id

Abstract

This study aims to determine the legal strength of the certificate of land rights which was canceled by the Aceh Islamic Court; the research method used in this study is a normative method. Data collection techniques are carried out through library research and field research. The data obtained were analyzed using a qualitative approach. The results of this study indicate that land registration aims to provide legal certainty and legal protection to holders of rights to a plot of land, apartment units and other registered rights so that they can easily prove themselves as the right holders concerned. Based on the facts found in the community, the certificate of land rights has not fully provided legal certainty and legal protection to holders of land rights. In practice, as in the case of the Banda Aceh Syar'iah court ruling Number 223 / Pdt.G / 2017 / MS.Bna the judge stipulates that the plaintiff who is the father of the defendant has the right to get a ¼ (one quarter) part and declare that the certificate of ownership rights is No .10146 is declared invalid and has no legal force.

Keywords: *Strength of Law, Land Certificate, National Land Agency*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan tidak berkekuatan hukum oleh mahkamah syar'iyah; metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini metode normatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar

agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Berdasarkan fakta-fakta yang terdapat di masyarakat, sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam prakteknya seperti pada kasus dalam putusan Mahkamah Syar'iah Banda Aceh Nomor 223/Pdt.G/2017/MS.Bna hakim menetapkan bahwa penggugat yang merupakan ayah dari tergugat berhak mendapatkan $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian dan menyatakan bahwa sertipikat hak milik atas tanah No.10146 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kata kunci: Kekuatan Hukum, Sertipikat Tanah, Badan Pertanahan Nasional

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan Negara hukum¹ sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) menunjukkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum yang tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka. Pasal 28 D Ayat (1) UUD 1945 menjelaskan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Salah satu hak yang diberikan yaitu seseorang tidak boleh dirampas miliknya dengan semena-mena. Setiap orang wajib mempertahankan haknya dan menuntut perlindungan bagi diri sendiri dan harta bendanya.² Ketentuan ini berlaku juga dalam bidang pertanahan.

Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan bangsa Indonesia. Pada perkembangannya, tanah mempunyai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi, agama dan politik.³ Hal ini dikarenakan bahwa Negara Indonesia merupakan negara agraris, sehingga setiap kegiatan yang dilakukan oleh sebagian besar rakyat Indonesia senantiasa membutuhkan dan melibatkan soal tanah. Mengingat arti pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan, pemilikan, dan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Semua ini bertujuan untuk menghindari terjadinya persengketaan tanah baik yang menyangkut pemilikan maupun perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilikinya. Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁴ Akibat adanya persengketaan di bidang pertanahan dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar warga masyarakat yang bersengketa karena tidak adanya kepastian hukum. Maka pada tanggal 24 September 1960 telah diterbitkan suatu kebijakan hukum yang mengatur bidang pertanahan sebagai landasan yuridis dalam menyelesaikan masalah-masalah bidang pertanahan, yaitu dikeluarkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut (UUPA)).

¹ Supriadi, 2008, Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.29.

² Soeroso R, 2009, Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.279.

³ Sarkawi, 2014, Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 1.

⁴ Rusmadi Murad, 1991, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung, hlm.22.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan tersebut juga diperkuat dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) yaitu, pendaftaran tanah bertujuan, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.⁵

Kegiatan pendaftaran tanah tersebut meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, dan peralihan hak.⁶ Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, 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.

Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pemeliharaan tanah. Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu, melalui sistematis dan sporadik. Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertipikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, sedangkan pendaftaran secara sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar. Pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) adalah sebuah program yang berhasil dibuat oleh Pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Program ini dilaksanakan secara serentak oleh pemerintah yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan pemberian tanda bukti untuk bidang tanah yang sudah ada hak di atasnya.⁷

⁵ Bachtiar Effendie, 1993, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya, Alumni, Bandung, hlm.5.

⁶ Bronto Susanto, "KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997", Jurnal, vol.10, no. 20, 2014, hlm.77.

⁷ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "ARTI PENTING PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI", Jurnal, vol.2, no.2, 2011, hlm. 290..

Pendaftaran tanah akan membawa akibat yaitu diberikannya suatu surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan sertipikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa, “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Asas pendaftaran tanah yang merupakan fundamental yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, dimana hal demikian berlaku dalam pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah. Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa, “pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.” Sejalan dengan asas yang terkandung dalam pendaftaran tanah, maka dari itu diharapkan asas dalam pendaftaran tanah dapat berjalan sejalan dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri yaitu, untuk memberi kepastian hukum.⁸

Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁹

1. Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten;
2. Instansi pemerintah menerapkan aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya;
3. Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut;
4. Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum;
5. Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota.¹⁰ Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa, “sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

⁸ Yuyun Mintaraningrum, “ASPEK KEPASTIAN HUKUM DALAM PENERBITAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH”, Jurnal, vol II, no.2, 2015, hlm. 109.

⁹ Idri Hadisiswati, “KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM HAK ATAS TANAH”, Jurnal, vol. 2, no.1, 2014, hlm.119.

¹⁰ Badriyah Harun, 2013, Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 23.

sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Sertipikat hak atas tanah pada umumnya merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Dengan melihat pengertian sertipikat tersebut, maka dapat diketahui bahwa Sertipikat hak atas tanah akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut yang berkenaan jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek hak.

Berdasarkan fakta-fakta yang terdapat di masyarakat, sertipikat hak atas tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dalam prakteknya seperti pada kasus yang diputuskan oleh Mahkamah Syar’iyah Aceh Nomor 52/Pdt.G/2018/MS-A yang sebelumnya merupakan penyelesaian di Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh dengan Nomor 223/Pdt.G/2017MS. Bna dalam perkara antara Miftahul Jannah binti Hasbi yang merupakan tergugat melawan Hasbi bin Muhammad Amin yang disebut sebagai Penggugat.

Dalam putusan Mahkamah Syar’iah Banda Aceh Nomor 223/Pdt.G/2017/MS.Bna dalam amarnya hakim menetapkan mengabulkan gugatan penggugat bahwa penggugat selaku suami dari Safiyah binti Usman yang juga merupakan ayah dari tergugat berhak mendapatkan $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian dan menyatakan bahwa sertipikat hak milik atas tanah No.10146 dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum karena objek tersebut masih milik semua ahli waris. Kemudian pihak tergugat mengajukan upaya hukum banding ke Mahkamah Syar’iah Aceh dimana majelis hakim memutuskan dalam putusan nomor 52/Pdt.G/2018/MS.Aceh sama dengan putusan sebelumnya bahwa penggugat adalah ahli waris yang berhak mendapatkan $\frac{2}{6}$ (dua perenam) bagian dari objek sengketa dan menyatakan bahwa objek sengketa yang merupakan tanah bersertipikat hak milik atas nama tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Ditinjau dalam putusan Mahkamah Sya’iah Aceh dan Mahkamah Syar’iah Banda Aceh hal tersebut bertentangan dengan putusan sebelumnya yang diputuskan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PTUN) Nomor 1/P/FP/2017/PTUN-Bna yang menyatakan bahwa Miftahul Jannah binti Hasbi adalah pemilik sah atas tanah yang tertuang didalam sertipikat hak milik No.10146 (yaitu sertipikat tanah dan bangunan rumah bantuan tsunami) yang dibuat secara sistematis pada tahun 2006 pasca bencana tsunami.

Berdasarkan pemaparan yang disampaikan pada latar belakang diatas, maka adanya terdapat permasalahan hukum yang akan dikaji dalam tulisan ini yaitu Bagaimanakah kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Mahkamah Syar’iyah Aceh

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian normatif, Pendekatan yang digunakan dalam penelitian tulisan ini adalah suatu pendekatan yang ada pada

perundang-undangan dan juga pendekatan konseptual. Analisis bahan hukum yang digunakan adalah Pendekatan suatu kualitatif yang digunakan untuk menghasilkan suatu data deskriptif dengan tujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dinyatakan Tidak Berkekuatan Hukum oleh Mahkamah Syar'iyah

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai yang kuat sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Kekuatan berlakunya sertipikat hak memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat sehingga penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat melindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun, mencegah dari sengketa, dan mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat mempunyai nilai yang tinggi apabila dijadikan utang dengan hak tanggungan.

Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (*keterangan tentang letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya*) dan data yuridis (*keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya*) merupakan tanda bukti yang kuat.

Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih yaitu akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertipikat harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti lain.¹¹

Berdasarkan ketentuan tersebut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi “bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dapat menjadi bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa pertanahan”. Sengketa pertanahan dapat terjadi apabila dalam penyajian data yuridis dan data fisik tidak dilakukan dengan benar.

Secara umum kekuatan pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formil: membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
- b. Kekuatan pembuktian materiil: membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.

¹¹ Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakaera, hlm 23.

- c. Kekuatan mengikat: membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.¹²

Untuk mengetahui kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah, maka dapat dilihat dari sifat pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum adalah untuk menghindari terjadinya penerbitan sertipikat tanah bukan kepada orang yang berhak. Sehubungan dengan sifat pendaftaran tanah tersebut, maka UUPA dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menganut sistem negatif, yaitu segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan keadaan sebaliknya di muka pengadilan.

Undang-undang pokok agraria menegaskan sistem negatif ini bertendensi positif sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa surat-surat tanda bukti hak yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam sistem negatif adalah berarti tidak mutlak, sehingga sertipikat tanah masih mungkin dibatalkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidaksahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah, oleh karena masih dimungkinkan ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah tersebut.

Sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997, yaitu :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
2. Dalam atas hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata.

¹² Dedy Pramono, "KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM MENURUT HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA", Jurnal Lex Jurnalica, vol. 12, no. 3, 2015, hlm, 253.

- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kotasetempatataupuntidakmengajukangugatankepengadilanmengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.¹³

Kontruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, disebutkan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut:
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Dari pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah 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 PP Nomor 24 tahun 1997. Pasal 13 ayat (3) dan (4) PP Nomor 24 tahun 1997, 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.

Bahwa 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 sertipikat 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.

¹³ Sahnan, 2016, Hukum Agraria Indonesia, Malang : Setara Press, hlm 122.

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 pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah.

Hasil wawancara dengan salah satu pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional, terhadap kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan kegiatan pendaftaran tanah yang dikuasai dengan hak-hak yang dimiliki dan pendaftaran tanah dilakukan untuk menerbitkan sebuah sertipikat yang mana menjamin suatu kepastian hukum, perlindungan hukum serta menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi. Penetapan pembatalan atas suatu sertipikat hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang yaitu Putusan PTUN. Putusan Mahkamah Syar'iyah hanya dapat dijadikan suatu alat bukti untuk melanjutkan permohonan penetapan pembatalan pada sertipikat hak atas tanah yang nantinya akan menjadi tugas PTUN untuk memutuskan.

Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat 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.

SIMPULAN

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai yang kuat sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik merupakan tanda bukti yang kuat. kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah, maka dapat dilihat dari sifat pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan kegiatan pendaftaran tanah yang dikuasai dengan hak-hak yang dimiliki dan pendaftaran tanah dilakukan untuk menerbitkan sebuah sertipikat yang mana menjamin suatu kepastian hukum, perlindungan hukum serta menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi. Penetapan pembatalan atas suatu sertipikat hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang yaitu Putusan PTUN. Putusan Mahkamah Syar'iyah hanya dapat dijadikan suatu alat bukti untuk melanjutkan permohonan penetapan pembatalan pada sertipikat hak atas tanah yang nantinya akan menjadi tugas PTUN untuk memutuskan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Adrian Sutedi, (2006), Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah, Cipta Jaya, Jakarta.
- Bachtiar Effendie, (1993), Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya, Alumni, Bandung.
- Badriyah Harun, (2013), Solusi Sengketa Tanah dan Bangunan, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Rusmadi Murad, (1991), Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung.
- Sahnan, (2016), Hukum Agraria Indonesia, Setara Press, Malang.
- Sarkawi, (2014), Hukum Pembebasan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Supriadi, (2008), Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soeroso R, (2009) Pengantar Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.

Journal dan karya ilmiah lain

- Bronto Susanto, “Kepastian Hukum Sertipikat Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, Jurnal, Vol.10, No. 20, 2014, 77.
- Dedy Pramono, “Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia”, Jurnal Lex Jurnalica, Vol.12, No 3.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, Jurnal, Vol.2, No.2, 2011, 290.
- Idri Hadisiswati, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”, Jurnal Vol. 2, No. 1, 2014, 119.
- Yuyun Mintaraningrum, “Aspek Kepastian Hukum dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah”, Jurnal, Vol II, No.2, 2015, 109.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 tentang Perlimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.