

**AKTA JUAL BELI DAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH
ADALAH ALAT BUKTI KUAT KEPEMILIKAN TANAH DALAM
SENGKETA TANAH DI INDONESIA**

**(Studi Kasus Putusan PK-MATentang Sengketa Tanah di Desa Pulo Ampel
Kecamatan Bojonegara)**

M. Senimin¹, R. Saleh², Jeeroy Lumban Gaol³, Marsa Salsabila Putri⁴
achiluniba@gmail.com¹, kumbonbabon@gmail.com², jeroylumbangaol@gmail.com³,
evaafifah466@gmail.com⁴
Universitas Bina Bangsa

Abstrak

Sertifikat sebagai Alat Bukti kepemilikan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, merupakan surat tanda bukti yang sah dan kuat mengenai kepemilikan tanah, mengingat data fisik dan data yuridis yang termuat dalam buku tanah. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam praktiknya, terdapat berbagai alat bukti lain yang dapat memengaruhi status kepemilikan tanah, seperti akta jual beli, girik, atau bukti pembayaran pajak. Meskipun sertifikat adalah alat bukti yang kuat, keadaan di lapangan sering menunjukkan kompleksitas dalam sengketa tanah. Ada kasus di mana alat bukti lain dapat menghasilkan putusan yang sah, bahkan mengakibatkan sertifikat dinyatakan tidak sah meskipun telah diterbitkan lebih dari lima tahun sebelumnya. Dalam Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur bahwa sertifikat hak atas tanah dapat dicabut atau dinyatakan tidak sah apabila terdapat bukti yang menunjukkan ketidakabsahan dalam proses penerbitan atau ketika syarat-syarat hukum tidak dipenuhi. Ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah tidak hanya bergantung pada adanya sertifikat, tetapi juga pada keabsahan proses yang melatarbelakanginya. Kekuatan Hukum Sertifikat. Kesimpulan yang diambil dari penelitian ini bahwa sertifikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang sah selama penerbitannya mengikuti syarat dan prosedur hukum yang ditetapkan. Sebaliknya, jika ada cacat administrasi dalam penerbitan sertifikat, sertifikat tersebut dapat dianggap tidak sah. Sertifikat ini memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegangnya. Sertifikat memiliki sifat mutlak jika memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Studi kasus dalam sengketa tanah BUMN dan Perusahaan Swasta dalam Putusan No. 435/PDT.G/2010, Putusan Kasasi No. 3281K/Pdt/2015, dan Putusan Peninjauan Kembali No. 433 PK/Pdt/2019 adalah contoh praktik hukum yang mengenai penerapan prinsip-prinsip di atas. Masing-masing putusan memperkuat kedudukan hak pemegang sertifikat sebagai pemilik yang sah atas tanah, memberikan contoh nyata bagaimana ketentuan hukum tersebut diterapkan dalam sengketa tanah.

Kata Kunci: Hak Milik, Akta Jual Beli, Sertifikat, Tanda Bukti Hak.

Abstract

Certificate as proof of ownership. As stated in Article 19 paragraph (2) of Law no. 5 of 1960, is a legal and strong proof of land ownership, considering the physical data and juridical data contained in the land book. This provides legal certainty for land rights holders. In practice, there are various other pieces of evidence that can influence land ownership status, such as sale and purchase deeds, girik, or proof of tax payment. Even though certificates are strong evidence, conditions on the ground often show the complexity of land disputes. There are cases where other evidence can produce a valid verdict, even resulting in a certificate being declared invalid even though it was issued more than five years previously. In Article 24 paragraph (1) and Article 32 of

Government Regulation Number 24 of 1997, it is regulated that land title certificates can be revoked or declared invalid if there is evidence showing invalidity in the issuance process or when legal requirements are not met. This shows that land ownership does not only depend on the existence of a certificate, but also on the validity of the processes behind it. Legal Strength of Certificate. The conclusion drawn from this research is that land ownership certificates have valid legal force as long as their issuance follows established legal requirements and procedures. On the other hand, if there are administrative defects in the issuance of the certificate, the certificate may be considered invalid. This certificate provides legal certainty and protection to the holder. The certificate is absolute if it fulfills the conditions stated in Article 32 Paragraph (2) of Government Regulation Number 24 of 1997. Case study in land disputes between BUMN and Private Companies in Decision No. 435/PDT.G/2010, Cassation Decision No. 3281K/Pdt/2015, and Judicial Review Decision No. 433 PK/Pdt/2019 is an example of legal practice regarding the application of the above principles. Each decision strengthens the position of the certificate holder's rights as the legal owner of the land, providing concrete examples of how these legal provisions are applied in land disputes.

Keywords: Property Rights, Sale And Purchase Deed, Certificate, Proof Of Title.

PENDAHULUAN

Akta jual beli tanah adalah dokumen hukum yang menyatakan perjanjian antara penjual dan pembeli tanah. Dokumen ini sangat penting dalam proses transaksi jual beli tanah karena menciptakan kewajiban hukumnya dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat. Berikut adalah beberapa hal penting terkait akta jual beli tanah: (1) Pengertian Akta Jual Beli Tanah. Akta jual beli tanah adalah dokumen yang dibuat sebagai bukti tertulis atas kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai transaksi jual beli tanah. (2) Ciri-ciri Akta Jual Beli Tanah. Bentuk Notariil: Akta jual beli tanah umumnya dibuat dalam bentuk akta notariil, yang dimiliki oleh notaris. Ini memberikan kekuatan hukum lebih dan keabsahan terhadap dokumen tersebut. Tanda Tangan Pihak-Pihak: Akta harus ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) serta notaris yang mengesahkan. Detail Tanah: Akta harus mencakup informasi lengkap mengenai objek yang dijual, termasuk lokasi, batas-batas, dan status hukum tanah. Harga dan Cara Pembayaran: Akta mencantumkan harga jual dan cara pembayaran yang disepakati. (3) Proses Pembuatan Akta Jual Beli. Negosiasi: Para pihak bernegosiasi mengenai syarat dan harga jual. Pemeriksaan Dokumen: Notaris melakukan pemeriksaan dokumen terkait tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut dapat diperdagangkan (misalnya, tidak terjerat sengketa atau berada dalam sita). Penandatanganan: Setelah semua syarat terpenuhi, para pihak dapat menandatangani akta jual beli di hadapan notaris. Pendaftaran: Setelah akta ditandatangani, akta harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah baru yang atas nama pembeli. (4) Kekuatan Hukum Akta Jual Beli. Akta jual beli yang dibuat dan didaftarkan dengan benar memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Jika terjadi sengketa, akta ini dapat menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan. Akta ini juga berfungsi melindungi hak-hak pembeli dari klaim pihak ketiga atas tanah tersebut. (5) Akta Jual Beli Tidak Sah. Jika akta jual beli tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku atau jika tanah yang dijual tidak memiliki keabsahan (misalnya, tanah yang tidak dapat diperjualbelikan), maka akta tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. (6) Risiko dalam Jual Beli Tanah. Penting untuk memastikan bahwa proses jual beli dilakukan dengan benar guna menghindari risiko hukum di kemudian hari, seperti sengketa tentang kepemilikan tanah atau masalah administrasi. (7) Dokumen Pendukung. Selain akta jual beli, dokumen pendukung lain seperti sertifikat tanah, identitas pihak-pihak, dan surat pernyataan yang relevan juga sangat penting dalam proses ini. Akta jual beli tanah adalah elemen kunci dalam transaksi properti dan memberikan kepastian hukum bagi kedua pihak.

Menyusun akta dengan cermat dan mengikuti prosedur hukum adalah hal yang esensial agar hak-hak kepemilikan tanah dapat terlindungi.

Surat Tanda Bukti Hak. Pasal 19 Ayat (2c) UUPA menyebutkan bahwa pemerintah menerbitkan surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftarkan. Surat ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang hak, memberikan jaminan bagi hak kepemilikan dan melindungi pemilik dari klaim pihak lain. (1) Sertifikat Sebagai Alat Bukti. Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak dan berdasarkan data fisik dan yuridis yang telah tercatat. Sertifikat ini menjadi tanda bukti sah atas kepemilikan tanah yang diakui secara hukum. Hal ini memperkuat posisi pemilik tanah dalam hal pembuktian kepemilikan di pengadilan jika terjadi sengketa tanah. (2) Perlindungan Hukum. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa masyarakat yang telah mendaftarkan tanah miliknya berhak mendapatkan sertifikat yang mempermudah mereka membuktikan hak atas tanah. Pemberian sertifikat bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, yang merupakan hak fundamental bagi setiap individu atau badan hukum yang memiliki tanah. (3) Manfaat Pendaftaran Tanah. Mencegah Sengketa: Dengan adanya pendaftaran dan penerbitan sertifikat, sengketa mengenai kepemilikan tanah dapat diminimalkan. Keberlanjutan Hukum: Sertifikat menjamin hak kepemilikan selama syarat-syarat tertentu dipatuhi, yang memberikan kepastian bagi pemilik dan calon pembeli di masa depan. Akses kepada Keadilan: Dokumen yang sah dan resmi mendukung kepentingan pemilik tanah dalam mempertahankan hak-haknya di hadapan hukum.

Latar Belakang Kasus, sengketa tanah di Desa Pulo Ampel dan Mergasari, Kecamatan Bojonegara, umumnya melibatkan klaim kepemilikan yang tumpang tindih antara berbagai pihak, baik individu maupun badan hukum. Kasus ini sering kali dipicu oleh ketidakjelasan status hukum tanah, terutama di wilayah yang belum sepenuhnya terdaftar di sistem pendaftaran tanah yang formal. Proses Hukum. Pendaftaran Tanah dan Kuasa Atas Tanah. Penguasaan fisik tanah biasanya didasarkan pada akta jual beli, girik, atau dokumen lain yang relevan. Namun, dalam banyak kasus, pendaftaran resmi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkadang diabaikan, yang menghasilkan ketidaksesuaian di lapangan. Sengketa dan Mediasi. Setelah terjadi sengketa, pihak-pihak yang merasa berhak sering kali melakukan mediasi dengan pihak ketiga, namun bila tidak berhasil, mereka membawa masalah ini ke pengadilan. Sengketa yang tidak terpecahkan sering berlanjut hingga ke tingkat kasasi dan juga Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung (MA).

Putusan PK-MA. Dalam putusan perkara kasasi di Mahkamah Agung, keputusan yang diambil dapat menguatkan salah satu klaim atas tanah berdasarkan berbagai bukti yang diajukan, yang termasuk: Alat Bukti: Surat ukur, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lain penting dalam memberikan legalitas kepada pemegang hak. Putusan Pengadilan: Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sebelumnya membahas bukti-bukti yang ada, tetapi keputusan akhir oleh MA memberikan kekuatan hukum tetap (*inkracht*) terhadap salah satu pihak. Kepastian Hukum. Putusan akan menegaskan posisi kepemilikan yang sah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan UUPA, terutama tentang pendaftaran hak atas tanah yang baik dan benar. Kewajiban Pihak Terkait. Jika salah satu pihak dinyatakan sebagai pemilik yang sah, pihak lain harus tunduk pada keputusan tersebut dan mematuhi ketentuan hukum yang ada. Dampak Sosial. Putusan yang menguntungkan satu pihak kadang menimbulkan ketidakpuasan pada pihak lain, yang dapat berujung pada konflik sosial di masyarakat. Oleh karena itu, hasil putusan tidak hanya diukur dari aspek hukum, tetapi juga dampaknya

terhadap sosial masyarakat. Sengketa tanah di Desa Pulo Ampel dan Mergasari, Kecamatan Bojonegara, menggambarkan kompleksitas dalam proses hukum terkait dengan kepemilikan tanah. Putusan PK-MA menunjukkan perlunya pendaftaran tanah yang optimal dan pengakuan hak yang sah di masyarakat. Hal ini sekaligus menjadi pengingat bagi pentingnya penerapan hukum agraria yang jelas dan transparan di Indonesia.

Sertifikat tanah memang menjadi alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum. Mari kita ringkas dan menyoroti beberapa poin penting dari penjelasan Anda: Definisi Sertifikat Tanah: Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan suatu bidang tanah. Dokumen ini diterbitkan oleh instansi yang berwenang, memberikan bukti yang kuat mengenai hak atas tanah tersebut. Pembuktian Hak: Sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti yang mengikat, dan data yang tercantum dalam sertifikat (baik data fisik maupun yuridis) dianggap benar kecuali ada bukti yang menunjukkan sebaliknya. Alat Pembuktian Menurut KUHPerdota: Pasal 1866 KUHPerdota menjelaskan bahwa alat pembuktian dapat berupa: (1) Bukti tertulis, (2) Bukti saksi, (3) Persangkaan, (4) Pengakuan, (5) Sumpah.

Akta otentik sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdota. Akta otentik adalah dokumen resmi yang dibuat sesuai dengan tata cara yang diatur oleh undang-undang, di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pembuatan akta ini berlangsung di lokasi di mana akta tersebut ditandatangani. Tujuan dan Fungsi. Akta otentik dibuat dengan tujuan yang jelas untuk dijadikan alat bukti dalam hal pembuktian hak atau status hukum. Karena dibuat oleh pejabat publik, akta otentik memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Pentingnya Akta Otentik. Menjadi alat pembuktian yang dapat diandalkan dalam sengketa hukum, termasuk dalam kasus hak atas tanah. Akta otentik membantu mengurangi sengketa karena data yang tercantum dianggap sah dan benar hingga terbukti sebaliknya. Dasar Hukum. Pasal 1868 KUHPerdota menegaskan bahwa akta tersebut harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, yang memastikan bahwa proses pembuatan akta mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan. Dengan memahami peran penting akta otentik, pemilik tanah atau pihak yang terlibat dalam sengketa tanah dapat lebih mudah membuktikan hak mereka di pengadilan atau instansi terkait. Kekuatan pembuktian dari akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdota. Berikut adalah ringkasan mengenai kekuatan pembuktian akta otentik dan peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang.

Notaris sebagai Pejabat Umum. Satu-satunya Pejabat Umum: Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdota, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Notaris memiliki tugas dan tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jenis-Jenis Kekuatan Pembuktian Akta Otentik. (1) Kekuatan Pembuktian Formil. Membuktikan bahwa para pihak yang terlibat dalam akta telah memberikan keterangan sesuai dengan yang tertulis dalam akta. Ini menegaskan keabsahan bahwa pihak-pihak tersebut telah mengakui isi akta tersebut. (2) Kekuatan Pembuktian Materil. Membuktikan bahwa peristiwa yang tercantum dalam akta benar-benar terjadi. Ini menunjukkan bahwa akta bukan hanya sekadar tulisan, tetapi merefleksikan fakta-fakta yang telah terjadi di dunia nyata. (3) Kekuatan Mengikat. Akta otentik memiliki efek mengikat bagi para pihak yang terlibat dan juga pihak ketiga. Ini berarti bahwa pada tanggal yang tercantum dalam akta, para pihak telah menyatakan apa yang tertulis di hadapan notaris, dan akta tersebut memiliki dampak hukum kepada pihak ketiga (orang luar). (4) Kekuatan Pembuktian Keluar. Sebagaimana anda sebutkan, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian keluar, yang berarti bahwa akta tersebut dapat diandalkan oleh pihak ketiga, tidak hanya oleh pihak-pihak yang terlibat langsung dalam akta. Ini memberikan perlindungan hukum yang lebih luas terhadap kepentingan pihak ketiga yang mungkin terkait. Pengaturan ini menunjukkan pentingnya akta otentik dalam

sistem hukum Indonesia, terutama dalam hal keamanan hukum dan kejelasan hak-hak atas tanah serta hubungan hukum lainnya, definisi dan kekuatan sertifikat berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Ketidakpastian Hukum Terkait Sertifikat Tanah. Banyaknya Alat Bukti di Pengadilan. Dalam praktik, terdapat berbagai jenis alat bukti selain sertifikat yang sering dipermasalahkan, seperti dokumen lain yang mengklaim hak atas tanah atau bahkan kesaksian dari pihak ketiga. Hal ini menimbulkan sengketa yang berujung pada perkara di pengadilan. Putusan Pengadilan. Sering kali, meskipun sertifikat hak atas tanah telah ada selama lebih dari lima tahun, pengadilan dapat memutuskan bahwa sertifikat tersebut tidak sah. Ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat diakui secara hukum, hak yang terkandung di dalamnya masih bisa dipertanyakan dan dikaji ulang. **Kepastian dan Perlindungan Hukum.** Sertifikat seharusnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa pemilik sertifikat masih menghadapi potensi gugatan dari pihak lain yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

Gugatan Pembatalan Sertifikat. Jika pihak lain dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah, maka sertifikat bisa saja dibatalkan. Ini menunjukkan bahwa ada kerentanan dalam sistem pendaftaran tanah, di mana kepemilikan yang sah pun bisa dicabut dengan bukti yang tepat dari pihak penggugat.

METODE

Akta jual beli tanah adalah dokumen hukum yang menyatakan perjanjian antara penjual dan pembeli tanah. Dokumen ini sangat penting dalam proses transaksi jual beli tanah karena menciptakan kewajiban hukumnya dan memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat. Berikut adalah beberapa hal penting terkait akta jual beli tanah: (1) **Pengertian Akta Jual Beli Tanah.** Akta jual beli tanah adalah dokumen yang dibuat sebagai bukti tertulis atas kesepakatan antara pihak penjual dan pihak pembeli mengenai transaksi jual beli tanah. (2) **Ciri-ciri Akta Jual Beli Tanah.** Bentuk Notariil: Akta jual beli tanah umumnya dibuat dalam bentuk akta notariil, yang dimiliki oleh notaris. Ini memberikan kekuatan hukum lebih dan keabsahan terhadap dokumen tersebut. Tanda Tangan Pihak-Pihak: Akta harus ditandatangani oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) serta notaris yang mengesahkan. Detail Tanah: Akta harus mencakup informasi lengkap mengenai objek yang dijual, termasuk lokasi, batas-batas, dan status hukum tanah. Harga dan Cara Pembayaran: Akta mencantumkan harga jual dan cara pembayaran yang disepakati. (3) **Proses Pembuatan Akta Jual Beli.** Negosiasi: Para pihak bernegosiasi mengenai syarat dan harga jual. Pemeriksaan Dokumen: Notaris melakukan pemeriksaan dokumen terkait tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut dapat diperdagangkan (misalnya, tidak terjerat sengketa atau berada dalam sita). Penandatanganan: Setelah semua syarat terpenuhi, para pihak dapat menandatangani akta jual beli di hadapan notaris. Pendaftaran: Setelah akta ditandatangani, akta harus didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah baru yang atas nama pembeli. (4) **Kekuatan Hukum Akta Jual Beli.** Akta jual beli yang dibuat dan didaftarkan dengan benar memiliki kekuatan hukum dan dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Jika terjadi sengketa, akta ini dapat menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan. Akta ini juga berfungsi melindungi hak-hak pembeli dari klaim pihak ketiga atas tanah tersebut. (5) **Akta Jual Beli Tidak Sah.** Jika akta jual beli tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku atau jika tanah yang dijual tidak memiliki keabsahan (misalnya, tanah yang tidak dapat diperjualbelikan), maka akta tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak mengikat secara hukum. (6) **Risiko dalam Jual Beli Tanah.** Penting untuk memastikan bahwa proses jual beli dilakukan dengan

benar guna menghindari risiko hukum di kemudian hari, seperti sengketa tentang kepemilikan tanah atau masalah administrasi. (7) Dokumen Pendukung. Selain akta jual beli, dokumen pendukung lain seperti sertifikat tanah, identitas pihak-pihak, dan surat pernyataan yang relevan juga sangat penting dalam proses ini. Akta jual beli tanah adalah elemen kunci dalam transaksi properti dan memberikan kepastian hukum bagi kedua pihak. Menyusun akta dengan cermat dan mengikuti prosedur hukum adalah hal yang esensial agar hak-hak kepemilikan tanah dapat terlindungi.

Surat Tanda Bukti Hak. Pasal 19 Ayat (2c) UUPA menyebutkan bahwa pemerintah menerbitkan surat tanda bukti hak atas tanah yang telah didaftarkan. Surat ini berfungsi sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegang hak, memberikan jaminan bagi hak kepemilikan dan melindungi pemilik dari klaim pihak lain. (1) Sertifikat Sebagai Alat Bukti. Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak dan berdasarkan data fisik dan yuridis yang telah tercatat. Sertifikat ini menjadi tanda bukti sah atas kepemilikan tanah yang diakui secara hukum. Hal ini memperkuat posisi pemilik tanah dalam hal pembuktian kepemilikan di pengadilan jika terjadi sengketa tanah. (2) Perlindungan Hukum. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa masyarakat yang telah mendaftarkan tanah miliknya berhak mendapatkan sertifikat yang mempermudah mereka membuktikan hak atas tanah. Pemberian sertifikat bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, yang merupakan hak fundamental bagi setiap individu atau badan hukum yang memiliki tanah. (3) Manfaat Pendaftaran Tanah. Mencegah Sengketa: Dengan adanya pendaftaran dan penerbitan sertifikat, sengketa mengenai kepemilikan tanah dapat diminimalkan. Keberlanjutan Hukum: Sertifikat menjamin hak kepemilikan selama syarat-syarat tertentu dipatuhi, yang memberikan kepastian bagi pemilik dan calon pembeli di masa depan. Akses kepada Keadilan: Dokumen yang sah dan resmi mendukung kepentingan pemilik tanah dalam mempertahankan hak-haknya di hadapan hukum.

Latar Belakang Kasus, sengketa tanah di Desa Pulo Ampel dan Mergasari, Kecamatan Bojonegara, umumnya melibatkan klaim kepemilikan yang tumpang tindih antara berbagai pihak, baik individu maupun badan hukum. Kasus ini sering kali dipicu oleh ketidakjelasan status hukum tanah, terutama di wilayah yang belum sepenuhnya terdaftar di sistem pendaftaran tanah yang formal. Proses Hukum. Pendaftaran Tanah dan Kuasa Atas Tanah. Penguasaan fisik tanah biasanya didasarkan pada akta jual beli, girik, atau dokumen lain yang relevan. Namun, dalam banyak kasus, pendaftaran resmi melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) terkadang diabaikan, yang menghasilkan ketidaksesuaian di lapangan. Sengketa dan Mediasi. Setelah terjadi sengketa, pihak-pihak yang merasa berhak sering kali melakukan mediasi dengan pihak ketiga, namun bila tidak berhasil, mereka membawa masalah ini ke pengadilan. Sengketa yang tidak terpecahkan sering berlanjut hingga ke tingkat kasasi dan juga Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung (MA).

Putusan PK-MA. Dalam putusan perkara kasasi di Mahkamah Agung, keputusan yang diambil dapat menguatkan salah satu klaim atas tanah berdasarkan berbagai bukti yang diajukan, yang termasuk: Alat Bukti: Surat ukur, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lain penting dalam memberikan legalitas kepada pemegang hak. Putusan Pengadilan: Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi sebelumnya membahas bukti-bukti yang ada, tetapi keputusan akhir oleh MA memberikan kekuatan hukum tetap (*inkracht*) terhadap salah satu pihak. Kepastian Hukum. Putusan akan menegaskan posisi kepemilikan yang sah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan UUPA, terutama tentang pendaftaran hak atas tanah yang baik dan benar. Kewajiban Pihak Terkait. Jika salah satu pihak dinyatakan sebagai pemilik yang sah, pihak lain harus tunduk

pada keputusan tersebut dan mematuhi ketentuan hukum yang ada. Dampak Sosial. Putusan yang menguntungkan satu pihak kadang menimbulkan ketidakpuasan pada pihak lain, yang dapat berujung pada konflik sosial di masyarakat. Oleh karena itu, hasil putusan tidak hanya diukur dari aspek hukum, tetapi juga dampaknya terhadap sosial masyarakat. Sengketa tanah di Desa Pulo Ampel dan Mergasari, Kecamatan Bojonegara, menggambarkan kompleksitas dalam proses hukum terkait dengan kepemilikan tanah. Putusan PK-MA menunjukkan perlunya pendaftaran tanah yang optimal dan pengakuan hak yang sah di masyarakat. Hal ini sekaligus menjadi pengingat bagi pentingnya penerapan hukum agraria yang jelas dan transparan di Indonesia.

Sertifikat tanah memang menjadi alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum. Mari kita ringkas dan menyoroiti beberapa poin penting dari penjelasan Anda: Definisi Sertifikat Tanah: Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang menyatakan kepemilikan suatu bidang tanah. Dokumen ini diterbitkan oleh instansi yang berwenang, memberikan bukti yang kuat mengenai hak atas tanah tersebut. Pembuktian Hak: Sertifikat berfungsi sebagai tanda bukti yang mengikat, dan data yang tercantum dalam sertifikat (baik data fisik maupun yuridis) dianggap benar kecuali ada bukti yang menunjukkan sebaliknya. Alat Pembuktian Menurut KUHPperdata: Pasal 1866 KUHPperdata menjelaskan bahwa alat pembuktian dapat berupa: (1) Bukti tertulis, (2) Bukti saksi, (3) Persangkaan, (4) Pengakuan, (5) Sumpah.

Akta otentik sesuai ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPperdata. Akta otentik adalah dokumen resmi yang dibuat sesuai dengan tata cara yang diatur oleh undang-undang, di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pembuatan akta ini berlangsung di lokasi di mana akta tersebut ditandatangani. Tujuan dan Fungsi. Akta otentik dibuat dengan tujuan yang jelas untuk dijadikan alat bukti dalam hal pembuktian hak atau status hukum. Karena dibuat oleh pejabat publik, akta otentik memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Pentingnya Akta Otentik. Menjadi alat pembuktian yang dapat diandalkan dalam sengketa hukum, termasuk dalam kasus hak atas tanah. Akta otentik membantu mengurangi sengketa karena data yang tercantum dianggap sah dan benar hingga terbukti sebaliknya. Dasar Hukum. Pasal 1868 KUHPperdata menegaskan bahwa akta tersebut harus dibuat oleh pejabat yang berwenang, yang memastikan bahwa proses pembuatan akta mengikuti prosedur hukum yang ditetapkan. Dengan memahami peran penting akta otentik, pemilik tanah atau pihak yang terlibat dalam sengketa tanah dapat lebih mudah membuktikan hak mereka di pengadilan atau instansi terkait. Kekuatan pembuktian dari akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPperdata. Berikut adalah ringkasan mengenai kekuatan pembuktian akta otentik dan peran notaris sebagai pejabat umum yang berwenang.

Notaris sebagai Pejabat Umum. Satu-satunya Pejabat Umum: Berdasarkan Pasal 1868 KUHPperdata, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Notaris memiliki tugas dan tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jenis-Jenis Kekuatan Pembuktian Akta Otentik. (1) Kekuatan Pembuktian Formil. Membuktikan bahwa para pihak yang terlibat dalam akta telah memberikan keterangan sesuai dengan yang tertulis dalam akta. Ini menegaskan keabsahan bahwa pihak-pihak tersebut telah mengakui isi akta tersebut. (2) Kekuatan Pembuktian Materil. Membuktikan bahwa peristiwa yang tercantum dalam akta benar-benar terjadi. Ini menunjukkan bahwa akta bukan hanya sekadar tulisan, tetapi merefleksikan fakta-fakta yang telah terjadi di dunia nyata. (3) Kekuatan Mengikat. Akta otentik memiliki efek mengikat bagi para pihak yang terlibat dan juga pihak ketiga. Ini berarti bahwa pada tanggal yang tercantum dalam akta, para pihak telah menyatakan apa yang tertulis di hadapan notaris, dan akta tersebut memiliki dampak hukum kepada pihak ketiga (orang luar). (4) Kekuatan Pembuktian Keluar. Sebagaimana anda sebutkan, akta

otentik memiliki kekuatan pembuktian keluar, yang berarti bahwa akta tersebut dapat diandalkan oleh pihak ketiga, tidak hanya oleh pihak-pihak yang terlibat langsung dalam akta. Ini memberikan perlindungan hukum yang lebih luas terhadap kepentingan pihak ketiga yang mungkin terkait. Pengaturan ini menunjukkan pentingnya akta otentik dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam hal keamanan hukum dan kejelasan hak-hak atas tanah serta hubungan hukum lainnya, definisi dan kekuatan sertifikat berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

Ketidakpastian Hukum Terkait Sertifikat Tanah. Banyaknya Alat Bukti di Pengadilan. Dalam praktik, terdapat berbagai jenis alat bukti selain sertifikat yang sering dipermasalahkan, seperti dokumen lain yang mengklaim hak atas tanah atau bahkan kesaksian dari pihak ketiga. Hal ini menimbulkan sengketa yang berujung pada perkara di pengadilan. Putusan Pengadilan. Sering kali, meskipun sertifikat hak atas tanah telah ada selama lebih dari lima tahun, pengadilan dapat memutuskan bahwa sertifikat tersebut tidak sah. Ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat diakui secara hukum, hak yang terkandung di dalamnya masih bisa dipertanyakan dan dikaji ulang. **Kepastian dan Perlindungan Hukum.** Sertifikat seharusnya memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa pemilik sertifikat masih menghadapi potensi gugatan dari pihak lain yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

Gugatan Pembatalan Sertifikat. Jika pihak lain dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik yang sah, maka sertifikat bisa saja dibatalkan. Ini menunjukkan bahwa ada kerentanan dalam sistem pendaftaran tanah, di mana kepemilikan yang sah pun bisa dicabut dengan bukti yang tepat dari pihak penggugat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama terkait dengan pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Kekuatan Sertifikat Hak Milik sebagai Alat Bukti. Sertifikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan yang signifikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan prosedur dan ketentuan hukum yang jelas. Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 23 - Pembuktian Kepemilikan Hak atas Tanah. Pasal ini mengatur tentang prosedur pembuktian kepemilikan hak atas tanah yang diperlukan untuk mendapatkan kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak. Dengan demikian, sertifikat menjadi salah satu instrumen penting dalam administrasi pertanahan. **Cara Pembuktian:** (a) Penetapan Pemberian Hak. Pembuktian hak atas tanah asal negara atau tanah hak pengelolaan dilakukan melalui penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang. Penetapan ini dapat dikeluarkan dalam berbagai bentuk, yaitu: Secara individu: Menetapkan hak untuk satu orang pemohon atau pihak tertentu. Secara kolektif: Menetapkan hak untuk kelompok tertentu atau sekelompok orang. Secara umum: Menetapkan hak dalam suatu area atau untuk kategori yang lebih luas. (b) Asli Akta. Akta yang asli merupakan alat bukti lainnya yang penting untuk memberikan kejelasan dan keabsahan dalam kepemilikan hak atas tanah. Akta ini meliputi dokumen-dokumen yang mendasari pemberian hak, seperti perjanjian jual-beli, hibah, waris, atau dokumen lain yang relevan. **Implikasi dari Ketentuan Ini.** **Kepastian Hukum:** Dengan aturan yang jelas mengenai pembuktian hak atas tanah, diharapkan akan tercipta kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik. Sertifikat menjadi alat bukti yang diakui secara hukum, yang dapat diterima di pengadilan jika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. **Perlindungan Hukum:** Pemegang sertifikat dilindungi dari klaim-klaim yang tidak berdasar dan dapat menggunakan sertifikatnya sebagai alat

pembuktian untuk mempertahankan hak kepemilikannya di hadapan pihak ketiga. Secara keseluruhan, sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan berdasarkan prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sangat penting dalam memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemilik tanah. Namun, pemilik sertifikat tetap harus waspada terhadap kemungkinan gugatan atau sengketa hukum yang dapat muncul, dan penting untuk menjaga semua dokumen yang relevan dengan baik.

Pembatalan hak dapat dilakukan jika syarat-syarat yang ditentukan tidak dipenuhi, atau jika pemegang hak melanggar ketentuan hukum yang mengatur penggunaan hak tersebut. Ini bisa terjadi jika tanah yang dibangun tidak digunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau jika hak tersebut dialihkan tanpa izin yang sah. Implikasi Hukum. Kepastian Hukum dan Perlindungan. Dengan mengikuti prosedur yang ditetapkan, baik pemilik tanah maupun penerima hak dapat mendapatkan kepastian hukum terkait hak guna bangunan dan hak pakai yang dimiliki. Sertifikat hak yang dikeluarkan setelah proses ini dapat menjadi alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa. Risiko Hukum. Namun, terdapat risiko dan potensi sengketa yang muncul jika prosedur tidak diikuti secara benar, atau jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang mengatur penggunaan hak. Oleh karena itu, penting bagi pihak yang terlibat untuk memahami dan mematuhi semua ketentuan yang berlaku. Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik diatur secara jelas oleh peraturan pemerintah dan peraturan menteri yang relevan. Proses ini melibatkan peran penting PPAT dalam memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi semua persyaratan hukum. Dengan melaksanakan prosedur ini, semua pihak mendapatkan perlindungan hukum yang diperlukan dalam penguasaan dan penggunaan tanah. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan ketentuan penting mengenai kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah. Berikut adalah penjelasan lebih mendalam tentang pasal tersebut dan implikasinya. Rincian Pasal 32 Ayat (2).

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjadi dasar hukum yang melindungi pemegang sertifikat hak atas tanah dari klaim pihak ketiga yang mungkin merasa memiliki hak. Dengan ketentuan jangka waktu 5 tahun untuk mengajukan keberatan atau gugatan, hukum memberikan keseimbangan antara perlindungan hak individu dan jaringan pengelolaan pertanahan yang teratur. Dengan demikian, ini membantu menciptakan lingkungan yang lebih aman dan teratur dalam penguasaan tanah, penjelasan tentang ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang Anda sampaikan sangat penting. Ketentuan tersebut menggarisbawahi syarat-syarat kumulatif yang harus dipenuhi agar sertifikat hak atas tanah dapat berfungsi sebagai bukti hak yang bersifat mutlak. Mari kita bahas secara lebih mendetail mengenai keempat unsur tersebut. Penjelasan: Sertifikat harus diterbitkan oleh instansi yang berwenang, yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau pejabat yang ditunjuk, dan harus tercantum nama pemilik yang sah, baik individu maupun badan hukum. Kepastian penerbitan yang sah mengedepankan keabsahan administrasi tanah. Tanah diperoleh dengan itikad baik. Penjelasan: Itikad baik berarti bahwa pemohon sertifikat tidak melakukan penipuan atau manipulasi dalam penguasaan tanah tersebut. Mereka harus memiliki kepercayaan bahwa hak yang mereka dapatkan adalah sah dan tidak merugikan pihak lain. Ini mencakup penyelesaian status tanah yang jelas. Dengan memenuhi semua unsur yang disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2), sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai bukti hak yang bersifat mutlak. Ini memberikan jaminan hukum dan mengurangi ketidakpastian bagi pemegang hak dan pihak lainnya. Penerapan ketentuan ini sangat relevan dalam mengatur hubungan masyarakat dengan sumber daya tanah dan memastikan pengelolaan yang berkelanjutan.

Kekuatan Pembuktian Sertifikat. Alat Bukti yang Kuat: Sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, sesuai dengan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997,

yang menyatakan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Dengan kata lain, sertifikat tersebut menjamin posisi hukum pemegangnya sebagai pemilik yang sah, sehingga tidak memerlukan bukti lain untuk mendukung klaim mereka atas tanah tersebut. **Bukti Lain yang Mempengaruhi:** Meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, selanjutnya tetap ada kemungkinan untuk melemahkan kekuatan bukti tersebut, misalnya melalui. **Keputusan Pengadilan:** Putusan dari Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang dapat membatalkan kekuatan sertifikat itu. **Keputusan lainnya:** Putusan yang membatalkan penerbitan sertifikat akan mempengaruhi keabsahan hak atas tanah tersebut. Sertifikat hak atas tanah memiliki karakter sebagai alat bukti yang kuat dan, dalam banyak konteks, dapat dianggap sebagai akta otentik jika memenuhi syarat yang ditetapkan oleh KUHPerdara. Penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah untuk memahami kekuatan hukum dari sertifikat tersebut dan juga konsekuensi hukum yang mungkin dihadapi jika ada gugatan atau sengketa yang muncul setelah penerbitan sertifikat.

Pentingnya kepastian hukum dalam konteks hukum ditunjukkan melalui tiga nilai identitas yang dinyatakan oleh Gustav Radbruch. **Asas Kepastian Hukum (Rechtmatigheid).** Penjelasan: Asas ini menekankan bahwa hukum harus dapat diprediksi dan diterapkan secara konsisten. Ini memberikan kepastian kepada individu mengenai apa yang diperbolehkan dan dilarang oleh hukum, mengurangi ketidakpastian dalam bertindak. **Asas Keadilan Hukum (Gerechtigheid).** Penjelasan: Dari sudut filosofis, ini menekankan bahwa hukum harus adil dan memberikan kesetaraan hak bagi semua. Keadilan bukan hanya tentang penegakan hukum, tetapi juga tentang menciptakan aturan yang tidak diskriminatif dan memperlakukan semua orang dengan sama di depan hukum. **Asas Kemanfaatan Hukum (Zweckmatigheid).** Penjelasan: Hukum harus berguna dan bermanfaat bagi masyarakat. Ini berkaitan dengan bagaimana hukum dapat berfungsi untuk memenuhi kebutuhan dan kepentingan masyarakat secara praktis.

Hak Milik atas Tanah. Kekuasaan Pemegang Hak. Pemegang hak milik memiliki kebebasan untuk memperlakukan tanahnya dengan cara apa pun, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang dan tidak melanggar hak orang lain. Ini menunjukkan bahwa meskipun hak milik bersifat eksklusif, tidak sepenuhnya mutlak. **Cara Terjadinya Hak Milik atas Tanah** Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara, antara lain. (1) Menurut Hukum Adat. Sumbernya bisa berasal dari pembukaan hutan yang merupakan tanah ulayat. Penting untuk mengatur cara ini agar tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Pembukaan hutan yang sembarangan dapat menimbulkan dampak negatif yang besar. (2) Penetapan Pemerintah. Hak atas tanah dapat diberikan melalui penetapan pemerintah pada tanah negara. Proses ini melalui prosedur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh pemerintah, yang bertujuan untuk mengelola sumber daya tanah secara efektif dan adil. (3) Ketentuan Undang-undang. Sesuai ketentuan dalam UU Pokok Agraria (UUPA), semua hak atas tanah yang ada sebelum 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak baru melalui proses yang dikenal dengan konversi. Contohnya, hak milik yang berasal dari hak eigendom, hak milik adat, dan hak gogolan bisa dikonversi menjadi hak milik yang sah. (4) Sertifikat Hak atas Tanah. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai tanda bukti sah atas kepemilikan hak milik. Sertifikat ini penting untuk menjamin keamanan dan kepastian hukum bagi pemegang hak dan akan memudahkan dalam hal transaksi tanah. Mengingat berbagai cara terjadinya hak milik atas tanah, penting bagi pemegang hak untuk mengetahui dan memahami hak-hak dan batasan yang ada. Pengetahuan ini tidak hanya membantu mereka memanfaatkan tanah mereka secara optimal, tetapi juga menghindari masalah hukum di kemudian hari.

Alat Bukti Menurut KUH Perdata. Ragam Alat Bukti. (1) **Bukti Tertulis:** Merupakan

salah satu bentuk alat bukti yang berbasis tulisan. Ini diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata dan mencakup dokumen yang dapat dibaca serta menyatakan suatu pikiran atau pernyataan. (2) Bukti Saksi: Keterangan dari orang lain yang mengetahui fakta-fakta yang relevan. (3) Persangkaan: Suatu asumsi yang dapat ditarik dari fakta tertentu. (4) Pengakuan: Pernyataan yang mengakui kenyataan tertentu, umumnya dari pihak yang terlibat. (5) Sumpah: Pernyataan yang diucapkan dengan bersumpah di hadapan Tuhan sebagai cara konfirmasi kebenaran. (6) Keterangan Ahli (Pasal 215): Menambahkan dimensi keahlian dalam memberikan penjelasan mengenai fakta teknis atau spesifik. Pemeriksaan di Tempat oleh Hakim: Proses adalah di mana hakim melakukan investigasi langsung di lokasi terkait.

Alat Bukti Tertulis. Terdapat dua jenis alat bukti tertulis: (1) Akta: Dokumen resmi yang memiliki kekuatan hukum tertentu, dapat dibedakan menjadi. (2) Akta Otentik: Dibuat berdasarkan ketentuan undang-undang di hadapan pejabat publik, memberikan kekuatan pembuktian yang kuat. (3) Akta di Bawah Tangan: Dokumen yang dibuat tanpa pengesahan resmi yang mungkin memiliki kekuatan hukum tetapi lebih mudah dibantah. (4) Tulisan yang Bukan Akta: Dokumen yang tidak memiliki kekuatan sebagaimana akta tetapi mungkin menyatakan informasi yang relevan.

Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah. Kekuatan Sertifikat. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf "c" UU Pokok Agraria (UUPA), sertifikat hak milik berfungsi sebagai alat bukti kuat mengenai kepemilikan tanah. Data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertifikat dianggap benar dan berlaku sampai ada bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Ini menunjukkan bahwa sertifikat memiliki presumption of validity (anggapan sah) yang tinggi. Sertifikat hak milik atas tanah memainkan peran penting dalam pengaturan hak atas tanah di Indonesia. Melalui mekanisme alat bukti yang diatur dalam UU Perdata dan UU Pokok Agraria, sertifikat ini memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak milik, sekaligus melindungi kepentingan pihak lain

Gugatan Terhadap Sertifikat. Gugatan untuk Pembatalan Sertifikat. Pihak yang merasa dirugikan oleh penerbitan sertifikat hak milik dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat tersebut dinyatakan tidak sah. Hal ini memungkinkan individu atau badan hukum lain yang merasa haknya dilanggar untuk mencari keadilan melalui jalur hukum. Putusan Pengadilan. Jika pengadilan memutuskan bahwa sertifikat tersebut tidak sah dan putusan itu memiliki kekuatan hukum tetap, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia akan menerbitkan surat keputusan untuk membatalkan sertifikat tersebut. Ini menunjukkan bahwa keputusan pengadilan akan mempengaruhi status hukum sertifikat.

Unsur-Unsur yang Membuat Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak yang Bersifat Mutlak Untuk sertifikat hak atas tanah dianggap sebagai alat bukti yang bersifat mutlak, empat unsur berikut harus terpenuhi secara kumulatif. Penerbitan Sertifikat Secara Sah. Sertifikat harus diterbitkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan atas nama individu atau badan hukum yang sah. Ini memastikannya memiliki legitimasi dari sudut pandang hukum. Tanah Diperoleh dengan Itikad Baik. Pihak yang memperoleh tanah harus melakukan transaksi dengan itikad baik, yang berarti mereka tidak mengetahui atau seharusnya tidak mengetahui adanya sengketa atau hak pihak lain atas tanah tersebut. Tanah dikuasai Secara Fisik. Pemegang sertifikat harus secara nyata menguasai tanah, yang berarti ada penguasaan secara fisik dan penggunaan atas lahan tersebut.

Sertifikat Sebagai Dokumen Resmi. Sertifikat merupakan dokumen resmi yang mengesahkan kepemilikan atas bidang tanah, mencakup data fisik (luas, batas, lokasi) dan data yuridis (pemegang hak, jenis hak, status hukum). Sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, berfungsi sebagai alat bukti utama di pengadilan tanpa perlu dukungan bukti lain, kecuali ada yang menantang keabsahan sertifikat. Proses Penerbitan

Sertifikat. Proses penerbitan sertifikat harus mengikuti tahap yang ketat, termasuk pengukuran tanah, pemetaan, dan pencatatan data dalam buku tanah. Hal ini bertujuan untuk memberikan legitimasi kepada sertifikat yang diterbitkan dan mencegah potensi sengketa di kemudian hari. Tanggung Jawab Pihak yang Menantang Sertifikat. Jika ada pihak yang menantang keabsahan sertifikat, mereka diharuskan untuk menyediakan bukti yang kuat dan otentik untuk mendukung klaim mereka. Jika tidak mampu, sertifikat akan tetap dianggap sah. Relevansi Dalam Sengketa Tanah Ketentuan mengenai sertifikat sebagai alat bukti sangat penting di dalam kasus sengketa tanah. Jika terbukti ada cacat dalam penerbitan sertifikat, sifatnya yang sempurna sebagai alat bukti dapat dipertanyakan. Dengan jumlah sengketa yang dapat timbul dari data dan fakta yang tidak akurat, penting untuk memastikan bahwa setiap penerbitan sertifikat mengikuti semua prosedur yang diperlukan. Sertifikat hak atas tanah tidak hanya sebagai bukti kepemilikan tetapi juga berfungsi sebagai jaminan hukum bagi pemilik dan memiliki potensi untuk mengurangi sengketa pertanahan. Dengan prosedur yang jelas dan kesempatan legal bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan, sistem pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi pemilik tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.435/PDT.G/2010.PN.Jkt.Ut, antara Pihak Penggugat sejumlah empat orang Pengugat dan Pihak Tergugat Perusahaan BUMN bergerak dalam Pelabuhan, Kantor Pertanahan Serang dan Kantor PPAT di wilayah Serang. Dalam Duduk Perkara bahwa Pihak penggugat memiliki bukti-bukti kepemilikan masing-masing Tanah dengan Akta Jual Beli dan Sertifikat sejumlah lebih dari 200 bukti kepemilikan. Dengan amar Putusan “Menyatakan Para Penggugat masing-masing adalah pemilik yang sah atas tanah-tanah berdasarkan bukti kepemilikan”. Dengan demikian bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan bahwa Tanah Sengketa tersebut adalah dimiliki Penggugat berdasarkan alat bukti kepemilikan berupa Akta jual beli dan juga sertifikat.

Tidak selesai sampai Pengadilan Negeri, maka pihak Perusahaan BUMN bergerak dalam Pelabuhan, Kantor Pertanahan Serang dan Kantor PPAT di wilayah Serang melakukan Kasasi dengan putusan No. 3281 K/Pdt/2015 di Mahkamah Agung, namun berdasarkan alat bukti kepemilikan maka Permohonan Kasasi dari Perusahaan BUMN bergerak dalam Pelabuhan, Kantor Pertanahan Serang dan Kantor PPAT di wilayah Serang ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Amar Putusan " (1)Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT PELABUHAN INDONESIA II (PT PELINDO II) dan KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG, tersebut. (2) Menghukum Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Tidak selesai sampai proses Kasasi di Mahkamah Agung, ternyata Perusahaan BUMN bergerak dalam Pelabuhan, Kantor Pertanahan Serang dan Kantor PPAT di wilayah Serang, melakukan Peninjauan Kembali (PK) dengan Putusan PK No. 433 PK/Pdt/2019. Amar putusan dalam PK ini adalah : (1)Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali PT PELABUHAN INDONESIA II (PT PELINDO II), tersebut. (2) Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Kekuatan Hukum Sertifikat: Sertifikat hak milik atas tanah memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui sebagai bukti kepemilikan sepanjang penerbitannya sesuai dengan syarat dan prosedur hukum yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa dokumen

tersebut diandalkan dalam penegakan hak atas tanah. Syarat dan Prosedur: Proses penerbitan sertifikat harus mengikuti ketentuan administratif yang ditentukan dalam undang-undang, seperti pengukuran tanah, verifikasi dokumen, dan izin dari otoritas yang berwenang. Setiap langkah ini penting untuk memastikan keabsahan sertifikat. Cacat Administrasi: Jika ada ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap prosedur yang ditetapkan, sertifikat tersebut dapat dianggap cacat administrasi. Ini berpotensi mengakibatkan sertifikat tersebut tidak diakui secara hukum, sehingga hak atas tanah yang bersangkutan dapat dipertanyakan. Implikasi Hukum: Ketiadaan keabsahan sertifikat dapat menyebabkan sengketa kepemilikan, kesulitan dalam transaksi jual beli, dan gangguan atas hak-hak pemilik tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Klaudius Ilkam Hulu. "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak." *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): 27–31.
- Muhammad, Naufal, Rio Armanda Agustian, and Reko Dwi Salfutra. "Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Pemegang Surat Tanda Bukti Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Ditinjau Dari Hukum Agraria." *PROGRESIF: Jurnal Hukum* 12, no. 1 (2018): 2028–47. <https://doi.org/10.33019/progresif.v12i1.955>.
- Mulyana Darusman, Yoyon. "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah." *ADIL: Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2017): 36–56. <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.
- Ningtyas, D C A. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776 ... 3, no. 1 (2023): 28–34.* <https://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/view/698%0Ahttps://aksiologi.org/index.php/courtreview/article/download/698/506>.
- Ningtyas, MN. "Bab III - Metode Penelitian Metode Penelitian Industri Manufaktur." *Metode Penelitian*, 2018, 32–41.
- Pemerintah Republik Indonesia. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Undang-Undang No.5 Tahun 1960, no. 1 (2004): 1–5.*
- Prof. Dr. Suryana, MSi. "Metodologi Penelitian : Metodologi Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif." *Universitas Pendidikan Indonesia*, 2012, 1–243. <https://doi.org/10.1007/s13398-014-0173-7.2>.
- "Putusab PK," n.d.
- "Putusan_3281_k_pdt_2015_20201112," n.d.
- "Putusan_435_K_Pdt," n.d.
- Republik Indonesia. "PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Icassp* 21, no. 3 (1997): 295–316.
- Setiadi, Fuad. "Penggunaan Bahasa Indonesia Dalam Akta Notaris Di Kota Sintang." *Jurnal Pendidikan & Pembelajaran Khatulistiwa* 3, no. 3 (2014): 1–14. www.pusatbahasa.diknas.co.id.
- SOFIANA, ANITA, and AKHMAD KHISNI. "Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya." *Jurnal Akta* 4, no. 1 (2017): 65. <https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1595>.
- Subekti, R, and R Tjitrosudibio. "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) 1838." *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952., 2019, 11–28.