

Efektivitas Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti Utama dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan

Andi Citra Dianita¹, Ahmad Jabbar²
Hukum Perdata, Universitas Tomakaka
Jl. Ir. H. Juanda No.77 Mamuju Sulawesi Barat
dianitaandycitra@gmail.com

Abstract

This research aims to analyze the effectiveness of land ownership certificates as evidence in disputes, as well as the legal framework related to these certificates in civil dispute resolution in court. The research employs a normative legal research method with statutory, historical, and comparative approaches. The results of the research indicate that land ownership certificates have strength as evidence, but there is a need for improvement in the land registration process and public awareness to make them more effective. This research also provides suggestions to the Ministry of Agrarian Affairs/National Land Agency (BPN RI) to enhance public outreach and utilize advanced technology in land registration to minimize errors.

Keywords: Civil Dispute; Land Ownership Certificate; Primary Evidence

Abstract

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti dalam sengketa, serta pengaturan hukum terkait sertifikat tersebut dalam penyelesaian sengketa perdata di pengadilan. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, sejarah, dan perbandingan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat hak milik memiliki kekuatan sebagai alat bukti, namun perlu adanya peningkatan dalam proses pendaftaran tanah dan sosialisasi kepada masyarakat agar lebih efektif. Penelitian ini juga memberikan saran kepada Kementerian Agraria/BPN RI untuk meningkatkan sosialisasi dan memanfaatkan teknologi mutakhir dalam pendaftaran tanah guna meminimalisir kesalahan.

Kata kunci : Sengketa Perdata; Sertifikat Hak Atas Tanah; Alat Bukti Utama

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar aktifitas manusia berada di atas tanah termasuk bertempat tinggal. Tanah sebagai suatu unsur pembentuk kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya, tanah tidak saja hanya sebagai tempat bermukim maupun bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Eksistensi tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset. Sebagai social asset tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan, sedangkan capital asset tanah merupakan faktor

modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Untuk kepentingan bangsa dan negara tanah merupakan bagian dari sumber daya alam, hal ini tersirat secara konstitusional di dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Memaknai pernyataan di dalam konstitusi tersebut kemakmuran rakyat adalah tujuan utama dalam pemanfaatan sumber daya alam termasuk tanah. Mengingat peran penting dan strategis tanah sehingga menimbulkan berbagai unsur kepentingan di dalamnya, maka negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat harus mampu mengatur dan mengurus secara baik agar tidak menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya. Penduduk yang semakin bertambah sedangkan luas tanah tidak bertambah maka berpotensi menimbulkan konflik di dalam masyarakat, oleh karena itu diperlukan aturan terkait validitas status hak atas bidang-bidang tanah agar tidak menimbulkan konflik di dalam masyarakat. Kekhawatiran itu terbukti kasus sengketa lahan sering terjadi di negara ini, berdasarkan hasil pendataan Konsorsium Pembaharuan Agraria (KPA) sepanjang tahun 2010 telah terjadi 106 konflik agraria di berbagai wilayah Indonesia. Luas lahan yang disengketakan mencapai 535.197 hektar dengan melibatkan 517.159 kepala keluarga yang berkonflik.

Bahkan berbagai sengketa lahan yang terjadi seringkali menimbulkan banyak korban jiwa, selain juga harta benda yang tidak terhitung nilainya. kasus yang melibatkan subjek antar masyarakat menempati porsi terbesar, yakni 71,45%. Proporsi ini merupakan akumulasi dari paling tidak lima tipologi kasus yang berkenaan dengan penguasaan dan pemilikan tanah, batas bidang tanah, serta persoalan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Diantara kasus tersebut tidak seluruhnya dapat diselesaikan di luar pengadilan (non-litigasi) atau musyawarah, tidak sedikit sengketa hak atas tanah yang akhirnya dipilih oleh para pihak diselesaikan melalui jalur pengadilan (litigasi). perkara sengketa tanah menempati peringkat kedua dengan jumlah perkara 1075 atau 31,77% dari seluruh perkara perdata yang diterima. Jumlah perkara sengketa tanah tersebut sangat besar, namun tampak seperti fenomena biasa saja mengingat perkara sengketa tanah selalu menyumbangkan jumlah besar

dibandingkan perkara-perkara lain. Bahkan pada periode sebelumnya berdasarkan Laporan Tahunan Mahkamah Agung RI pada tahun 2010, menunjukkan data dari 4.144 perkara perdata yang diterima tersebut, jumlah terbesar (1824 perkara atau 44,26 %) merupakan perkara berkaitan dengan sengketa tanah. Besarnya jumlah perkara sengketa tanah di Mahkamah Agung dari tahun ke tahun mengindikasikan bahwa peraturan perundang-undangan tidak mampu mengatasi permasalahan yang ada.

Penting untuk memahami bahwa sertifikat hak atas tanah, sebagai produk dari proses pendaftaran tanah, dirancang untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegangnya. Namun, realitas di lapangan seringkali menunjukkan adanya celah dan ketidaksempurnaan dalam sistem pendaftaran tanah, yang berpotensi menimbulkan sengketa. Hal ini diperparah dengan kompleksitas sejarah kepemilikan tanah di Indonesia, di mana hak-hak adat dan hak-hak yang diperoleh melalui warisan atau transaksi tidak selalu terdokumentasi dengan baik.

Selain itu, dinamika perkembangan sosial dan ekonomi juga turut mempengaruhi munculnya sengketa tanah. Pertumbuhan populasi, urbanisasi, dan peningkatan nilai ekonomi tanah mendorong terjadinya perebutan lahan, baik antarindividu maupun antara individu dengan korporasi atau pemerintah. Dalam konteks ini, peran sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti menjadi sangat krusial dalam menyelesaikan sengketa yang timbul.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Namun demikian dalam realitas penegakan hukum seringkali ditemukan sertifikat hak atas tanah yang sudah terbit selama 5 (lima) tahun lebih dapat digugat ke pengadilan untuk dibatalkan. Mendasari hal tersebut penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah di pengadilan.

Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya berfokus pada kekuatan hukum sertifikat sebagai alat bukti, tetapi juga pada efektivitasnya dalam praktik peradilan. Penting untuk mengkaji bagaimana hakim dalam Pengadilan Negeri menimbang dan menilai sertifikat hak atas tanah dalam konteks sengketa yang kompleks, serta faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi putusan mereka. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam upaya meningkatkan kepastian hukum dan keadilan dalam penyelesaian sengketa tanah di Indonesia.

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini, penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang (satute approach) pendekatan ini dilakukan dengan menelaah Undang-Undang Pokok Agraria dan PP nomor 24 tahun 1997 dengan PP nomor 18 tahun 2021 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang mendukung penelitian ini, pendekatan undang-undang ini dilakukan dengan mempelajari konsistensi atau kesesuaian anatara perundang-undangan yang lebih tinggi terhadap perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya (vertical), ataupun antara perundang-undangan yang sederajat (horizontal). Adapun jenis data yang digunakan dititik beratkan pada data sekunder berupa hukum primer seperti Undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan perundangan dan bahan hukum sekunder berupa pendapat hukum, teori-teori hukum, doktrin yang diperoleh dari literatur hukum, hasil-hasil penelitian, maupun website. Selanjutnya data yang telah terkumpul kemudian dilakukan analisis secara kualitatif dengan menguraikan secara deskriptif agar penelitian ini tidak hanya menggambarkan data-data semata, tetapi juga mengungkapkan realitas mengenai objek yang diteliti.

III. PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah telah ditentukan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan:

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini mengatur tentang batas waktu pengajuan keberatan atau gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan. Batas waktu lima tahun ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat yang telah memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata. Namun, perlu dipahami bahwa ketentuan ini tidak berlaku mutlak. Jika terdapat bukti yang kuat bahwa penerbitan sertifikat tersebut cacat hukum atau diperoleh dengan cara yang tidak sah, gugatan dapat diajukan meskipun telah melewati batas waktu lima tahun. Dalam hal ini, pengadilan akan mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak untuk menentukan keabsahan sertifikat tersebut. Selain itu, ketentuan ini juga menegaskan pentingnya peran Kantor Pertanahan dalam menangani keberatan atau gugatan yang diajukan dalam batas waktu yang ditentukan. Kantor Pertanahan harus melakukan pemeriksaan dan verifikasi yang cermat untuk memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, sertifikat hak milik memegang peranan penting sebagai alat bukti yang kuat. Namun, kekuatan ini tidak bersifat mutlak dan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Salah satu faktor penting adalah asas itikad baik, yang berarti pemegang sertifikat memperoleh tanah secara sah dan jujur. Selain itu, penguasaan fisik atas tanah juga menjadi pertimbangan penting, menunjukkan bahwa pemegang sertifikat benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang telah menguasai tanah secara nyata selama 5 tahun tanpa adanya keberatan atau gugatan. Meskipun demikian, jangka waktu

ini tidak selalu menjadi penghalang mutlak untuk mengajukan gugatan, terutama jika ditemukan pelanggaran hukum yang serius. Dalam sengketa kepemilikan tanah, pengadilan memiliki peran krusial dalam menilai kekuatan pembuktian sertifikat dan bukti-bukti lain yang diajukan oleh para pihak.

Lebih lanjut, dalam konteks sengketa kepemilikan tanah, sertifikat hak milik bukan hanya sekadar dokumen administratif, tetapi juga representasi dari serangkaian proses hukum yang telah dilalui. Proses pendaftaran tanah yang cermat, mulai dari pengukuran, pengumpulan data yuridis, hingga pengumuman dan penerbitan sertifikat, bertujuan untuk meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari. Namun, dinamika masyarakat yang terus berkembang, serta kompleksitas sejarah kepemilikan tanah di Indonesia, seringkali menimbulkan sengketa yang melibatkan sertifikat hak milik.

Dalam menghadapi sengketa semacam ini, pengadilan memiliki peran yang sangat penting dalam menyeimbangkan antara kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat dan keadilan bagi pihak-pihak yang bersengketa. Hakim tidak hanya melihat pada keabsahan formal sertifikat, tetapi juga pada substansi hak yang diklaim oleh masing-masing pihak. Faktor-faktor seperti itikad baik, penguasaan fisik, dan riwayat kepemilikan tanah menjadi pertimbangan penting dalam pengambilan keputusan.

Menurut Yamin Lubis dan Rahim Lubis yaitu apabila suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau bidang hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepada kantor pertanahan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata, maka sertifikat untuk disebut sebagai akta otentik, maka harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Bentuknya ditentukan oleh Undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;

Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat. Apabila ketentuan tentang akta otentik dikaitkan dengan sertifikat, maka suatu sertifikat disebut sebagai sertifikat asli apabila ia telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan baik formil maupun materiil. Untuk dapat disebut akta otentik, suatu akta disamping bentuknya harus memenuhi Undang-undang dan untuk itu sertifikat harus dibuat di hadapan dan oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu, sehingga sertifikat hak atas tanah pada dasarnya dapat dianggap sebagai alat bukti tertulis yang merupakan alat bukti otentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang karena penerbitan sertifikat hak atas tanah

melalui proses yang panjang dengan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fisik maupun yuridis selama jangka waktu yang cukup lama dan juga dalam Pasal 32 ayat (1) sendiri telah ditentukan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam konteks hukum pertanahan, akta otentik memainkan peran krusial dalam pembuktian kepemilikan. Akta otentik, yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Namun, ketika dikaitkan dengan sertifikat hak atas tanah, muncul nuansa yang perlu dipahami. Meskipun sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sah, secara teknis, berdasarkan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ia tidak sepenuhnya dikategorikan sebagai akta otentik. Hal ini karena, meskipun diterbitkan oleh pejabat berwenang, proses penerbitannya melibatkan serangkaian tahapan yang panjang dan kompleks, tidak sepenuhnya sesuai dengan definisi formal akta otentik.

Namun, sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan. Proses penerbitannya yang melibatkan verifikasi data fisik dan yuridis, serta pemberian kesempatan kepada pihak yang merasa berhak untuk mengajukan keberatan, memberikan jaminan keabsahan yang tinggi. Selain itu, Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa sertifikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa, meskipun tidak memenuhi kriteria formal akta otentik, sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang setara, bahkan lebih kuat, dalam konteks sengketa pertanahan. Kekuatan ini didukung oleh proses penerbitan yang teliti dan kesempatan yang diberikan kepada pihak terkait untuk mengajukan keberatan, sehingga meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

Dalam hal pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya, maka sertifikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna. Artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain. Contoh bukti lain yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian suatu sertifikat hak atas tanah tersebut adalah keputusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, yang menetapkan bahwa tanah tersebut adalah hak penggugat yang menang, atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan sertifikat tersebut atau menyatakan bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam ranah hukum pertanahan, sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan istimewa sebagai alat bukti. Ketika pihak lawan tidak mampu memberikan bukti yang bertentangan, sertifikat tersebut diakui sebagai bukti yang sempurna, menghilangkan kebutuhan akan bukti tambahan. Hal ini mencerminkan kepercayaan hukum terhadap keabsahan dan keakuratan informasi yang terkandung dalam sertifikat. Namun, kekuatan pembuktian ini bukanlah tanpa pengecualian. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat menggerogoti kekuatan pembuktian sertifikat. Misalnya, putusan yang mengakui hak penggugat atas tanah yang sama, atau putusan yang

secara tegas membatalkan sertifikat tersebut, akan meruntuhkan validitas sertifikat tersebut. Dalam kasus seperti ini, putusan pengadilan menjadi bukti yang lebih kuat, menggantikan kedudukan sertifikat sebagai bukti yang sempurna. Hal ini menegaskan bahwa meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, keadilan dan kepastian hukum tetap menjadi tujuan utama, dan putusan pengadilan yang adil dan sah harus dihormati.

Penegasan yang penting mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat tersebut dinyatakan “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya”. Dapat disimpulkan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka sertifikat tersebut harus dianggap benar dalam kaitannya sebagai alat bukti kepemilikan termasuk di depan pengadilan. Namun karena sistem publikasi yang di anut adalah negatif maka untuk mewujudkan tujuan pendaftaran tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf a PP No. 24/1997 yaitu: “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah” menjadi sulit.

Untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut maka dibuatlah aturan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan, dimana setelah jangka waktu tertentu maka hak milik atas tanah yang dimiliki seseorang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa jika sertifikat telah diterbitkan secara sah dan pemegang sertifikat memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan haknya tersebut jika dalam jangka waktu lima tahun tidak mengajukan gugatan atas penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dalam hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang signifikan, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini menyatakan bahwa sertifikat “berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya.” Ini berarti, selama tidak ada bukti yang bertentangan, sertifikat tersebut diakui kebenarannya, terutama dalam konteks pembuktian kepemilikan di pengadilan.

Namun, sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah negatif, yang berarti bahwa kebenaran data dalam sertifikat tidak dijamin secara mutlak oleh negara. Hal ini dapat menimbulkan kesulitan dalam mewujudkan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Untuk mengatasi masalah ini, dibuatlah aturan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan, seperti yang tercantum dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan ini memberikan batas waktu lima tahun bagi pihak yang merasa memiliki hak atas

tanah untuk mengajukan gugatan setelah sertifikat diterbitkan secara sah dan pemegang sertifikat memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata. Dengan adanya batasan waktu ini, diharapkan dapat tercipta kepastian hukum yang lebih baik dan mengurangi potensi sengketa di kemudian hari.

Pasal 32 ayat (2) dalam PP No. 24 Tahun 1997 merupakan cara untuk menyiasati kelemahan dalam sistem publikasi negatif dari pendaftaran tanah dalam hal kepastian dan perlindungan hukum. Tujuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, dengan tetap memperhatikan keseimbangan perlindungan hukum antara pihak yang merupakan pemilik tanah sebenarnya yang menguasai dan menggunakan tanahnya dengan baik dan pihak yang memperolehnya dan menguasainya dengan itikad baik dari pihak lain.

Namun karena sulitnya mengakomodir kedua tujuan tersebut berakibat adanya ketidakjelasan dalam rumusan Pasal tersebut dan bertentangan dengan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam pendaftaran tanah. Bahwa jika sertifikat hak atas tanah telah diterbitkan setelah lima tahun, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi. Namun dalam pasal tersebut juga disebutkan bahwa sertifikat tersebut masih dapat digugat jika tidak memenuhi syarat diterbitkan secara sah, diperoleh dengan itikad baik dan secara nyata dikuasai, dan sejak diterbitkannya sertifikat tidak ada keberatan ataupun gugatan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut dalam jangka waktu lima tahun.

Walaupun telah lewat jangka waktu lima tahun jika yang menjadi dasar gugatan adalah mengenai masalah keabsahan penerbitan sertifikat, maka pembatasan waktu lima tahun tersebut dikesampingkan. Karena harus dibuktikan kebenaran dalil penggugat mengenai tidak sahnya penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hadir sebagai upaya untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yang seringkali menimbulkan ketidakpastian hukum. Tujuannya adalah untuk menciptakan keseimbangan antara perlindungan hak pemilik tanah yang sah dan perlindungan hak pemegang sertifikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik. Namun, rumusan pasal ini menimbulkan ambiguitas dan kontradiksi dengan prinsip publikasi negatif yang dianut.

Di satu sisi, pasal ini menyatakan bahwa sertifikat yang telah terbit selama lima tahun tidak dapat digugat lagi, memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat. Di sisi lain, pasal ini juga membuka peluang gugatan jika sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat penerbitan yang sah, itikad baik, dan penguasaan nyata, atau jika ada keberatan atau gugatan dalam waktu lima tahun. Kontradiksi ini menciptakan ketidakjelasan, terutama dalam kasus-kasus di mana keabsahan penerbitan sertifikat dipertanyakan.

Meskipun batas waktu lima tahun ditetapkan, gugatan yang didasarkan pada keabsahan penerbitan sertifikat tetap

dapat diajukan. Dalam kasus seperti ini, pembatasan waktu lima tahun dikesampingkan, dan pengadilan akan memeriksa kebenaran dalil penggugat mengenai ketidakabsahan penerbitan sertifikat. Hal ini menunjukkan bahwa keadilan dan kepastian hukum tetap menjadi prioritas, dan pengadilan memiliki kewenangan untuk mengesampingkan batasan waktu jika diperlukan untuk menegakkan keadilan.

Tipe penyelesaian berkaitan dengan asas preferensi hukum yaitu; pengingkaran (*disavowal*), reinterpretasi, pembatalan (*invalidation*) dan pemulihan (*remedy*). Dalam hal gugatan mengenai keabsahan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebab sertifikat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Dalam kasus gugatan mengenai keabsahan sertifikat hak milik hakim PTUN dapat mengenyampingkan norma Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 yang memberikan tenggang waktu mengajukan gugatan. Keputusan pengenyampingan suatu norma didapat dengan melakukan reinterpretasi, yaitu dimana norma preferensi diinterpretasi dan kemudian menerapkan norma tersebut dengan mengenyampingkan norma yang lain. Dapat juga melalui pembatalan praktikal, yaitu tidak menerapkan norma tersebut dalam kasus konkrit yang dikenal dalam praktek sebagai mengenyampingkan.

Penggunaan asas ini bertujuan mengatur bagaimana hukum memilih norma yang lebih diutamakan dalam situasi konflik. Ketika gugatan mengenai keabsahan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah diajukan, jalur yang ditempuh adalah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Hal ini disebabkan karena sertifikat tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Dalam proses peradilan di PTUN, hakim memiliki kewenangan untuk mengenyampingkan norma Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur tenggang waktu pengajuan gugatan.

Keputusan untuk mengenyampingkan suatu norma yang dicapai melalui reinterpretasi tersebut dengan menginterpretasikan norma preferensi dan kemudian menerapkannya dengan mengenyampingkan norma lain yang bertentangan memiliki tujuan utama adalah untuk mencapai keadilan dan kepastian hukum dalam kasus-kasus tertentu, terutama ketika penerapan norma hukum secara kaku dapat menimbulkan ketidakadilan. Sementara berkaitan dengan pembatalan praktikal, mekanisme ini dapat memungkinkan hukum untuk tetap fleksibel dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat, tanpa harus mengubah norma hukum secara formal.

Dengan demikian, dalam konteks sengketa pertanahan yang melibatkan keabsahan sertifikat, PTUN memiliki peran penting dalam menegakkan keadilan dan kepastian hukum. Hakim memiliki kewenangan untuk menyesuaikan penerapan norma hukum dengan mempertimbangkan konteks dan fakta-fakta yang ada, termasuk mengenyampingkan batasan waktu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dasar Timbulnya Hak Milik Atas Tanah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) menyatakan “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pasal tersebut merupakan norma dasar (landasan konstitusional) dari pembentukan hukum agraria di Indonesia, yang kemudian dijabarkan dalam UUPA. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut terkandung konsepsi hak menguasai dari negara, yang kemudian menjadi dasar dalam pembentukan UUPA. Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan:

Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara.

Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 memang merupakan fondasi filosofis bagi hukum agraria di Indonesia. Konsep “dikuasai oleh negara” di sini bukanlah kepemilikan absolut, melainkan kewenangan negara untuk mengatur dan mengelola sumber daya agraria demi kesejahteraan rakyat. UUPA, sebagai implementasi dari pasal tersebut, menggarisbawahi kewenangan negara dalam mengatur hak-hak atas tanah, termasuk hak milik. Pasal 2 UUPA secara tegas menyatakan hak menguasai negara, yang kemudian melandasi pembentukan berbagai hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUPA. Hak milik, sebagai hak yang “terkuat dan terpenuh” (Pasal 20 UUPA), memperoleh legitimasi dari dasar konstitusional dan UUPA. Namun, hak ini tetap tunduk pada fungsi sosial tanah, sebagaimana diamanatkan dalam UUPA.

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dirumuskan secara formal mengenai hak menguasai dari negara, yang diantaranya adalah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Pasal 4 ayat (1) UUPA menyebutkan:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah.

Macam-macam hak tersebut salah satunya adalah hak milik atas tanah (Pasal 16 ayat (1) UUPA). Berdasarkan temuan penelitian dalam beberapa kasus pengaturan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah sebagai Alat Bukti termuat dalam PP Nomor 18 Tahun 2021.

PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah hadir sebagai upaya pemerintah untuk menyempurnakan dan memodernisasi regulasi pertanahan. Dalam konteks dasar timbulnya hak milik, PP ini mempertegas dan memperjelas prosedur pendaftaran tanah, yang merupakan langkah krusial dalam memberikan kepastian hukum atas hak milik. Selain itu, PP ini juga mengatur hal terkait penggunaan dokumen elektronik yang sangat membantu dalam proses administrasi pertanahan, serta meminimalisir adanya kesalahan data, di dalam proses

administrasi.

Implementasi PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah mengandung ketentuan 3R yakni Right, Restriction and Responsibility. PP 18 tahun 2021 ini dibuat berdasarkan amanat UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) untuk melakukan simplifikasi regulasi dan perizinan demi mendorong iklim investasi. Pemerintah akan memberikan kemudahan pada beberapa detail kebijakan Hak Pengelolaan, Satuan Rumah Susun, Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah namun tetap memberikan pengawasan dan evaluasi yang ketat.

PP Nomor 18 Tahun 2021 mengganti beberapa PP dan sejumlah pasal seperti PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Atas Tanah, PP Nomor 103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan 2 pasal di PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Mengutip informasi dari Kementerian ATR/BPN, untuk diketahui, PP ini adalah ketentuan lebih lanjut dari pasal 136-142 tentang Penguatan Hak Pengelolaan, Pasal 143-145 tentang Satuan Rumah Susun, Pasal 146 tentang Hak Pengelolaan/Hak Atas Tanah pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah serta Pasal 147 dan Pasal 175 tentang Penggunaan Dokumen Elektronik. Dalam konteks Hak Pengelolaan, diharapkan negara dapat berperan untuk mengatur lahan demi mengendalikan permasalahan keterbatasan tanah dan ruang. Tak hanya itu, negara dapat mengatur kepemilikan tanah dan kebermanfaatan tanah agar diatur sebagaimana mestinya, agar tanah tetap bermanfaat bagi negara sesuai fungsi. Selain itu, dalam PP Nomor 18 tahun 2021 juga mengatur mengenai siklus jangka waktu bagi Hak Atas Tanah (HAT). Satu siklus itu terdiri dari pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak.

Kemudahan yang diberikan pemerintah yakni, pemerintah akan memberi perpanjangan HAT setelah tanahnya telah digunakan atau dimanfaatkan. Jika sebelumnya masa HAT-nya 30 tahun dan dapat diperbarui, namun sekarang tidak, tanah harus sudah dimanfaatkan. Kebijakan perpanjangan Hak Atas Tanah (HAT) ini merupakan langkah pemerintah untuk memastikan bahwa lahan yang diberikan haknya benar-benar dimanfaatkan secara optimal. Sebelumnya, perpanjangan HAT seringkali diberikan tanpa syarat pemanfaatan yang ketat, yang berpotensi menyebabkan lahan terlantar atau tidak produktif.

Pada tanggal 2 Februari tahun 2021, pemerintah telah menerbitkan 49 peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang terdiri dari 45 Peraturan Pemerintah dan 4 Peraturan Presiden. Sejak awal, UU Cipta kerja dibuat untuk menjadi stimulus positif bagi peningkatan dan pertumbuhan ekonomi nasional yang akan membuka banyak lapangan kerja masyarakat. UU Cipta Kerja juga merupakan terobosan dan cara Pemerintah menangkap peluang investasi dari luar negeri lewat penyederhanaan izin dan pemangkasan birokrasi. Beberapa aturan mencabut atau merevisi aturan terkait yang sudah

ada sebelumnya. Salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Aturan tersebut masing-masing memberi definisi antara lain :

1. Hak Pengelolaan yakni hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan dapat berasal dari Tanah Negara dan Tanah Ulayat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara/daerah, badan hukum milik negara/daerah, badan bank tanah dan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. Sedangkan Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Ulayat ditetapkan kepada masyarakat hukum adat. Hak Pengelolaan yang berasal dari Tanah Negara atau Tanah Ulayat ditetapkan dengan keputusan Menteri dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang Hak Pengelolaan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan (HPL) merupakan salah satu hak atas tanah yang unik, karena memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk merencanakan peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang dikuasainya. Hal ini berbeda dengan hak milik atau hak guna bangunan, yang lebih menekankan pada kepemilikan atau penggunaan fisik atas tanah. HPL dapat diberikan atas Tanah Negara maupun Tanah Ulayat, yang menunjukkan pengakuan negara terhadap keberadaan hak-hak masyarakat hukum adat.
2. Hak Atas Tanah (HAT) adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang atas tanah dan/atau ruang di bawah tanah. Hak Atas Tanah merupakan hubungan hukum antara individu/badan hukum dengan tanah, termasuk ruang vertikalnya, untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memelihara. Hak Atas Tanah ini mencakup berbagai jenis hak (milik, guna usaha, guna bangunan, pakai) dengan karakteristik dan batasan masing-masing. Hak Atas Tanah ini tidak bersifat absolut, pemegang hak wajib memperhatikan peruntukan dan kepentingan umum.
3. Satuan Rumah Susun (Sarusun) adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke

jalan utama. Satuan Rumah Susun ini merupakan konsep hunian vertikal yang dirancang untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan, terutama di kawasan perkotaan. Sarusun tidak hanya sekadar bangunan bertingkat, tetapi juga unit-unit hunian yang memiliki kepemilikan terpisah, dilengkapi dengan fasilitas dan infrastruktur yang mendukung kehidupan modern. Kepemilikannya diatur sedemikian rupa agar dapat diakses oleh berbagai pihak, termasuk WNI, badan hukum Indonesia, dan pihak asing yang memenuhi syarat. Hak milik atas satuan rumah susun diberikan kepada warga negara Indonesia (WNI), badan hukum Indonesia, orang asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan perautran perundang-undangan, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan Indonesia. Hak milik atas satuan rumah susun juga dapat diberikan kepada instansi Pemerintah Pusat atau Instansi Pemerintah Daerah, dengan catatan tidak dapat dijamin dengan dibebani hak tanggungan. Pemberian hak milik kepada instansi pemerintah daerah, dengan batasan tidak dapat dibebani hak tanggungan, mencerminkan peran pemerintah dalam menyediakan hunian yang terjangkau dan berkualitas bagi masyarakat. Konsep Sarusun juga mencakup kepemilikan bersama atas bagian-bagian umum bangunan, seperti lift, tangga, dan area publik, yang diatur dalam perjanjian dan peraturan yang berlaku.

4. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran Tanah merupakan jantung dari sistem pertanahan nasional, dirancang untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah bagi seluruh warga negara. Kegiatan ini bukan hanya sekadar proses administratif, tetapi juga sebuah upaya berkelanjutan untuk mencatat dan memelihara informasi yang akurat dan terpercaya mengenai bidang-bidang tanah, ruang vertikal, dan satuan rumah susun.

Adanya PP Nomor 18 Tahun 2021, pemerintah berupaya untuk menyederhanakan dan memodernisasi proses pendaftaran tanah, termasuk dengan mengintegrasikan teknologi informasi. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam pengelolaan data pertanahan, serta

mengurangi potensi terjadinya sengketa tanah di masa depan. PP Nomor 18 tahun 2021 mengatur tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Mencabut PP No. 103 Tahun 2015, Mencabut PP No. 40 Tahun 1996, Mengubah PP No. 24 Tahun 1997. Termasuk jenis Peraturan Pemerintah sebagai tindak lanjut UU Cipta Kerja untuk simplifikasi dan sinkronisasi regulasi untuk mengatasi tumpang tindih kebijakan yang ada. Penerbitan dilakukan oleh Kementerian ATR/BPN, Penerbitan dilakukan pada tahun 2021. Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah Ditetapkan Pada tanggal 2 Februari tahun 2021 sebagai salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Setelah ditetapkan pada tanggal 2 Februari 2021 sebagai salah satu peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, aturan ini juga langsung berlaku mulai tanggal 2 Februari 2021.

Hak Pengelolaan yang penggunaan dan pemanfaatan seluruh atau sebagian tanahnya digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain dapat diberikan Hak Atas Tanah berupa hak guna usaha, hak guna bangunan dan/atau hak pakai di atas Hak Pengelolaan sesuai dengan sifat dan fungsinya, yaitu pemegang Hak Pengelolaan sepanjang diatur dalam Peraturan Pemerintah atau pihak lain apabila Tanah Hak Pengelolaan dikerjasamakan dengan perjanjian pemanfaatan tanah. Pemegang Hak Pengelolaan diberikan kewenangan untuk:

1. Menyusun rencana peruntukan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah Hak Pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak lain.
3. Menentukan tarif dan/atau uang wajib tahunan dari pihak lain sesuai dengan perjanjian

Untuk penentuan tarif dan/atau uang wajib tahunan Hak Pengelolaan disesuaikan dengan tujuan dari pemanfaatan untuk kepentingan umum, kepentingan social, kepentingan pembangunan dan kepentingan ekonomi. Penentuan tarif Hak Pengelolaan dengan pihak lain tidak boleh mengandung unsur-unsur yang merugikan para pihak.

Sertifikat Hak Pengelolaan tidak dapat dijadikan untuk jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan juga tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pengelolaan hanya dapat dilepaskan dalam hal diberikan hak milik, dilepaskan untuk kepentingan umum, atau ketentuan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hak Pengelolaan yang dilepaskan merupakan Tanah barang milik negara/barang milik daerah. Pelepasan Hak Pengelolaan dibuat dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri.

Selain mengatur hak pengelolaan, PP ini juga mengatur mengenai Hak Atas Tanah. Penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah dibatasi oleh:

1. Batas ketinggian sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diatur dalam

rencana tata ruang.

2. Batas kedalaman yang diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 meter dari permukaan Tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang.

Terhapusnya Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah apabila:

1. Dibatalkan oleh Menteri karena:
2. Cacat administrasi
3. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
4. Bangunan/satuan ruangnya atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi.
5. Dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya
6. Dilepaskan untuk kepentingan umum
7. Dicabut berdasarkan Undang-Undang

Hak guna bangunan dan hak pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah terhapus apabila:

1. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan hak nya
2. Dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena:
 - a. Tidak memenuhi kewajiban atau melanggar larangan.
 - b. Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan Hak Pengelolaan Ruang Atas Tanah atau Ruang Bawah Tanah.
 - c. Cacat administrasi.
 - d. Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - e. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain.
 - f. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir.
 - g. Dicabut berdasarkan Undang-Undang.
 - h. Bangunan/satuan ruangnya dan/atau tanahnya musnah dan tidak dapat digunakan atau dimanfaatkan lagi.
 - i. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau pemanfaatan tanah untuk hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak milik atau Hak Pengelolaan.
 - j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

IV. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Bahwa sertifikat hak milik atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang sah sepanjang penerbitan sertifikat tersebut memenuhi syarat dan prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku, sebaliknya jika penerbitan sertifikat tersebut tidak memenuhi syarat dan prosedur maka sertifikat tersebut cacat administrasi dan tidak sah secara hukum. PP 18/2021 juga mencakup penguatan Hak Pengelolaan Lahan (HPL), Penyesuaian Hak Atas Tanah (HAT), HPL/HAT ruang atas tanah dan ruang bawah tanah,

satuan rumah susun, percepatan pendaftaran tanah dan penerbitan administrasi pertanahan, penggunaan dokumen elektronik, perubahan hak dan penyesuaian alat bukti hak lama dan juga mengatur mengenai siklus jangka waktu bagi Hak Atas Tanah (HAT). Satu siklus itu terdiri dari pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak. Kemudahan yang diberikan Pemerintah yakni, pemerintah akan memberi perpanjangan Hak Atas Tanah (HAT) setelah tanahnya telah digunakan atau dimanfaatkan. Jika dulu misal masa Hak Atas Tanah (HAT) 30 tahun dan dapat diperbaharui, kalau sekarang tidak tanah harus sudah dimanfaatkan.

Saran

Pihak Kementerian Agraria/BPN RI harus serius betul dalam menyampaikan pengumuman jika terdapat sertifikat hak atas tanah baru yang telah terbit kepada masyarakat luas, tidak hanya sekedar formalitas namun benar-benar harus diketahui oleh masyarakat secara massive (meluas) termasuk memanfaatkan media elektronik sesuai dengan perkembangan jaman. Kemudian Pemerintah harus menyediakan teknologi mutakhir kepada Kementerian Agraria/ BPN RI guna menangani seluruh proses pendaftaran tanah, sehingga menghasilkan data-data akurat terkait mengumpulkan data yuridis maupun data fisik, dengan demikian dapat menekan potensi terjadinya kesalahan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang mendalam kepada rekan-rekan seprofesi atas, arahan, saran, dan masukan yang sangat berharga selama proses penelitian ini. Terima kasih juga kepada seluruh pihak-pihak yang sudah terlibat guna membantu membantu dalam pengumpulan dan analisis data-data normatif. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada keluarga besar atas dukungan moral dan semangat yang diberikan. Semoga hasil penelitian ini, yang berjudul "*Efektivitas Sertifikat Hak atas Tanah sebagai Alat Bukti Utama dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*", dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya Ilmu hukum Pertanahan di Indonesia serta praktik peradilan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Achmad Rubaie, "*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*", Cetakan Pertama, (Malang: Bayu Media Publishing, 2007).
- [2] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- [3] Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- [4] A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak-Hak*

Atas Tanah Menurut UUPA, Cetakan Pertama, (Bandung: Alumni, 1985).

- [5] Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Cetakan Pertama, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004).
- [6] Armida S. Alisjahbana, "*Kebijakan Pengelolaan Pertanahan Nasional*", White Paper, Kementerian PPN/Bappenas, 2013.
- [7] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Edisi Revisi, Cetakan Keduabelas, (Jakarta: Djambatan, 2008).
- [8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta: Djambatan, 2007).
- [9] Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.
- [10] Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Visimedia, 2007).
- [11] Fikri Said, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Studi Tentang Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Di Pengadilan Negeri Pekalongan), Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2003.
- [12] Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 "Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)". Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- [13] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cetakan Kedua, (Surabaya: Arkola, 2003).
- [14] Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- [15] Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah", ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016).
- [16] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2009).
- [17] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Pertama, (Jakarta: Prenada Media), 2005.
- [18] Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003).
- [19] RSubekti, *Hukum Pembuktian*, Cetakan Kelimabelas, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2005).
- [20] Sarjita, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Edisi Revisi, Cetakan Kedua, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005).
- [21] Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- [22] Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.
- [23] Soetandyo Wignyosoebroto, *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Elsam dan Huma, 2002).
- [24] Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir: Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Kompas, 2007).

- [25] Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Cetakan Kedua, (Yogyakarta: Liberty, 2005), hlm.160-19 Surabaya, Surabaya.
- [26] Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011).
- [27] Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan. Jurnal Kertha Negara Vol. 9 No. 1 Tahun 2021.