

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH SEBAGAI BUKTI DALAM PERKARA PERDATA
(Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)
Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

BUNGA SILVA KAISA
NIM. 210106026

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
DARUSSLAM-BANDA ACEH
2025 M/1447**

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS
TANAH SEBAGAI BUKTI DALAM PERKARA PERDATA
(Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)
Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syariah Dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

BUNGA SILVA KAISA


NIM. 210106026


Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Ilmu Hukum

Disetujui untuk di munaqasyahkan oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. M. Syuib, MH
NIP. 198109202015031001


Novi Heryani, S.H.I.M.A
NIP. 198907072025212017

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH
SEBAGAI BUKTI DALAM PERKARA PERDATA
(Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960)
Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria**

SKRIPSI

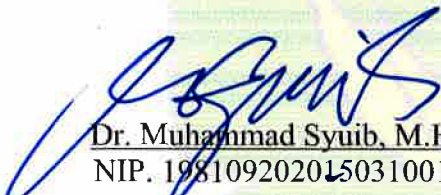
Telah Diuji Oleh Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
Dalam Ilmu Hukum
Pada Hari/Tanggal : 22 April 2026 M

5 Dzulqa'dah 1447 H

di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi :

Ketua,

Sekretaris,


Dr. Muhammad Syuib, M.H
NIP. 198109202015031001


Novi Heryanti, S.H.I., M.A
NIP. 198805252020122014

Penguji I,

Penguji II,


Dr. Jamhir, S.Ag., M.Ag
NIP. 197804212014111001


Nurul Fithria, M.Ag
NIP. 198805252020122014

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Prof. Dr. Kamaruzzaman, M. Sh.
NIP. 197809172009121006



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syaikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telepon : 0651-7557321, Email : uin@ar-raniry.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Bunga Silva Kaisa

NIM : 210106026

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.***
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.***
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa pemilik izin karya.***
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.***
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.***

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 22 April 2026

Yang menyatakan



Bunga Silva Kaisa

ABSTRAK

Nama : Bunga Silva Kaisa
Nim : 210106026
Fakultas/Prodi : Syariah Dan Hukum/ Ilmu Hukum
Judul : Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Dalam Perkara Perdata (Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria
Pembimbing I : Dr. M. Syuib, MH
Pembimbing II : Novi Heryanti, S.H.I, MA
Kata kunci : Sertifikat, Hak Atas Tanah, Beban Pembuktian

Sektor pertanahan merupakan aspek fundamental dalam kehidupan bermasyarakat yang memerlukan kepastian hukum untuk mencegah sengketa. Di Indonesia, kepastian ini diwujudkan melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Namun, dalam praktiknya sering terjadi sengketa perdata yang melibatkan sertifikat ganda atau gugatan pihak lain yang memiliki bukti penguasaan fisik, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai kekuatan pembuktian sertifikat tersebut di pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut UUPA No. 5 Tahun 1960. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif (*library research*) dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Sumber data diperoleh dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan sekunder berupa literatur serta jurnal hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat (*sterk bewijs*), namun tidak bersifat mutlak. Artinya, data fisik dan yuridis dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia menurut 5 Tahun 1960, sertifikat memberikan perlindungan hukum dan beban pembuktian berada pada pihak yang menggugat keabsahannya. Namun, hakim dalam memutus perkara perdata dituntut untuk mencari kebenaran materiil, sehingga jika terbukti adanya cacat administrasi atau penguasaan fisik pihak lain dengan itikad baik yang lebih kuat, kekuatan pembuktian sertifikat dapat gugur atau dibatalkan.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين وعلى اله وصحبه أجمعين
أما بعد

Segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah swt., yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penelitian ini dapat diselesaikan. Tak lupa pula shalawat dan salam penulis sanjungkan kepada Nabi Muhammad saw., atas perjuangan serta kesabaran beliau yang telah membawa umatnya ke alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Dalam rangka menyelesaikan studi pada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, penulis berkewajiban untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis untuk menyelesaikan studi pada Program Sarjana (S-1) Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh, maka dari itu penulis memilih judul **“KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI DALAM PERKARA PERDATA (Ditinjau Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) Tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria”**.

Dalam pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Dengan sepenuh hati penulis menyampaikan rasa terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag. sebagai Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh
2. Bapak prof. Dr. Kamaruzzaman, M.Sh. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, Juga selaku pembimbing I.
3. Ibu Sitti Mawar, S.Ag., M.H. Selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum
4. Bapak Riza Afrian Mustaqim, M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum.

5. Dr. Saifullah , MA selaku Penasehat Akademik
6. Bapak Dr. M.Syuib., MH. selaku pembimbing I yang berkenan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, masukan serta memberikan ilmu yang sangat bermanfaat sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
7. Ibu Novi Heryanti,S.H.I.,MA. selaku pembimbing II yang berkenan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, masukan serta memberikan ilmu yang sangat bermanfaat sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
8. Seluruh staf pengajar dan pegawai Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.
9. kedua orang tua penulis, Ayahku Dedi dan Ibuku Nena Yang Tak Henti-Hentinya Memberikan Semangat, Motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta do'anya yang selalu dipanjatkan setiap waktu. Dan tentunya uang.

Penulis berharap penyusunan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan juga pihak lain yang ingin membacanya. Akhir kata, semoga Allah swt. memberikan pahala dan kebaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulis. Aamiin ya rabbal 'alamin.

Banda Aceh, 15 Januari 2026

Penulis

Bunga Silvi Kaisa

PEDOMAN TRANSLITERASI

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, sedangkan transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus. Di bawah ini merupakan daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Ṣā'	ṣ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	G	Ge
ج	Jīm	J	Je	ف	Fā'	F	Ef
ح	Hā'	H	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	Q	Ki
خ	Khā'	Kh	ka dan ha	ك	Kāf	K	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	L	El

ذ	Zāl	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	M	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nun	N	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	W	We
س	Sīn	S	Es	هـ	Hā'	H	Ha
ش	Syn	Sy	es dan ye	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	Y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dhommah</i>	U

b. Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin
يَ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai
وَ	<i>fathah dan wāu</i>	Au

Contoh:

كيف : *Kaifa* هول : *Haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda	Nama	Huruf Latin
يَ / اَ	<i>fathah dan alif atau yā'</i>	Ā
يِ	<i>kasrah dan yā'</i>	Ī
يُ	<i>dhommah dan wāu</i>	Ū

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Tā' marbutah (ة)

Transliterasi untuk *tā' marbutah* ada dua:

a. *Tā' marbutah* (ة) hidup

Tā' marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah* dan *dhommah*, transliterasinya adalah t.

b. *Tā' marbutah* (ة) mati

Tā' marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf *tā' marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *tā' marbutah* (ة) itu ditransliterasi dengan h.

Contoh:

روضة الاطفال : *raudah al-atfāl / raudatulatfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasinya, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misir; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasawwuf, bukan Tasawuf

DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	
PENGESAHAN PEMBIMBING	
PENGESAHAN SIDANG.....	
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	
ABSTRAK.....	
KATA PENGANTAR.....	
TRANSLITERASI	
DAFTAR TABEL.....	
DAFTAR LAMPIRAN	
DAFTAR ISI.....	
BAB SATU : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Kajian Pustaka	5
E. Penjelasan Istilah.....	9
F. Metode Penelitian.....	10
G. Sistematika Pembahasan	13
BAB DUA : LANDASAN TEORI	
A. Konsep dan Definisi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	14
B. Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia.....	23
C. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria.....	32
D. Teori-teori Hukum terkait pembuktian perdata	34
E. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Islam	39
BAB TIGA : ANALISIS KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH	
A. Kedudukan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut uu no 5 tahun 1960.....	45
B. Kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata	53
C. Analisis Kekuatan Pembuktian Dalam Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam.....	62
BAB EMPAT : PENUTUP	
A. Kesimpulan	63
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	65
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	
LAMPIRAN.....	

BAB SATU PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sektor pertanian merupakan aspek fundamental dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomis yang tinggi, tetapi juga berfungsi sosial, budaya, dan bahkan religius bagi sebagian masyarakat. Kepastian hukum mengenai hak atas tanah menjadi krusial untuk mencegah sengketa dan menjamin ketertiban dalam pemanfaatan serta penguasaan tanah.¹ Di Indonesia, upaya untuk menciptakan kepastian hukum pertanian telah diwujudkan melalui pendaftaran tanah, yang salah satu hasilnya adalah penerbitan sertifikat hak atas tanah.²

Sertifikat hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan agraria, termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), dimaksudkan sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan dan hak-hak lain atas tanah. Konsep ini sejalan dengan prinsip publikasi negatif dengan aspek positif yang dianut dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, di mana data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.³ Keberadaan sertifikat ini diharapkan dapat memberikan rasa aman dan kepastian bagi pemegang hak, serta mempermudah berbagai transaksi terkait tanah.

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu di permukaan bumi yang terbatas, yang mana

¹ Bambang Soetrisno, *Hukum Pertanahan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2019), hlm. 45.

² Dwi Hartono, "Peranan Hukum dalam Kepastian Tanah," *Jurnal Hukum Agraria* 10, no. 2 (2020): hlm.112.

³ Andi Prasetyo, *Hukum Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021), hlm. 78.

memiliki ukuran panjang dan lebar.⁴ Urgensi tanah bagi kehidupan manusia diapresiasi pemerintah republik Indonesia melalui kebijakan nasional pertanahan dengan dikeluarkannya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai macam hak atas tanah. Dari berbagai macam hak atas tanah yang ada diantaranya hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Setiap sebidang tanah yang dikendalikan/atau dimiliki sedapat mungkin dijamin dari kemungkinan perselisihan dengan orang lain, dengan didaftarkan pada otoritas yang kompeten untuk mendapatkan perlindungan dan jaminan kepastian hukum.⁵

Sertifikat hak milik atas tanah sebagai akta otentik memiliki kekuatan bukti kelahiran bukti formal, karena semua penjelasan yang terkandung di dalamnya dipandang sebagai informasi dari pejabat penerbit dan penerbitannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga sangat sulit dibatalkan atau dinyatakan tidak valid.⁶

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain sertifikat hak atas tanah. Bahkan beberapa di antaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*incraht van gewijsde*) untuk menyatakan sertifikat hak atas

⁴ Sri Rahayu, "Prinsip Publikasi Negatif dan Positif dalam Hukum Agraria Indonesia," *Jurnal Hukum Agraria dan Tata Ruang* 15, no. 1 (2022): hlm.34

⁵ Budi Santoso, *Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020), hlm. 56.

⁶ Eko Nugroho, *Hukum Agraria dan Akta Otentik Sertifikat Hak Milik* (Jakarta: Rajawali Pers, 2022), hlm. 102.

tanah tidak sah secara hukum meskipun telah lebih dari 5 (lima) tahun yang didasarkan pada ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁷

Dalam praktik hukum, khususnya dalam perkara perdata, kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah seringkali menjadi objek perdebatan. Meskipun secara teoritis sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, tidak jarang pihak-pihak yang bersengketa mengajukan klaim atas tanah yang sama dengan dasar bukti lain, bahkan ada pula sertifikat ganda yang menimbulkan kerumitan dalam pembuktian.⁸

Salah satu kasus konkret yang sedang begulir hangat saat ini Adalah sengketa tanah yang di alami oleh mantan wakil presiden yusuf kalla, tanah tersebut di klaim milik PT LIPPO grup, Dimana terdapat sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT Hadji Kalla yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar pada 8 Juli 1996 dan berlaku hingga 24 September 2036. di atas lahan yang sama juga terdapat Hak Pengelolaan (HPL) atas nama PT Gowa Makassar Tourism Development (GMTD) Tbk, yang berasal dari kebijakan Pemerintah Daerah Gowa dan Makassar sejak tahun 1990-an. Fakta hukum menunjukkan bahwa di lahan itu terdapat beberapa dasar hak dan subjek hukum berbeda.⁹

Kasus lain terjadi pada Mantan Wali Kota Semarang, Jawa Tengah, Sukawi Sutarip menggugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) ke Pengadilan Negeri Semarang lantaran tanah miliknya diakui orang lain yang juga memiliki sertifikat di lahan yang sama. Obyek tanah seluas 598 meter persegi tersebut berada di Jalan Lamongan Timur VII Nomor 51 Bendan Ngisor, Semarang, dengan identitas

⁷ Maya Lestari, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 18, no. 3 (2023): hlm. 89.

⁸ Ahmad Fauzi, "Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Qanun UINSA* 10, no. 2 (2023): hlm.33

⁹<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20251113124013-92-1295073/jk-ungkap-awal-mula-ribut-rebutan-lahan-164-ha-dengan-lippo> di akses pada 15 nov. 2025 pukul 11:45 WIB

Surat bernomor 712 tahun 1984 di mana telah sah dimiliki Sukawi di tahun 1973. Sementara, pada titik lokasi sama, muncul pula sertifikat HGB nomor 1079 yang dimiliki seorang pengusaha Tan Yangky Tanuputra dengan luas 675 meter persegi dari Akta Jual Beli Nomor 798 tahun 2017.¹⁰

Hal ini memunculkan pertanyaan mendasar mengenai sejauh mana sertifikat hak atas tanah dapat diandalkan sebagai bukti mutlak dalam penyelesaian sengketa perdata, dan bagaimana kedudukannya ketika berhadapan dengan alat bukti lain yang diajukan di persidangan. Permasalahan ini semakin kompleks mengingat UUPA sebagai landasan hukum agraria nasional, telah menetapkan prinsip-prinsip dasar terkait hak atas tanah dan pendaftarannya.¹¹

Dalam Islam, bagaimana Rasulullah menyikapi praktik-praktik mafia tanah, Imam Al-Bukhari dalam kitab Shahih-nya meriwayatkan sebuah hadits yang menegaskan larangan mengambil tanah orang lain secara zalim:

عَنْ سَعِيدِ بْنِ زَيْدِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ نُفَيْلٍ، أَنَّهُ خَاصَمْتُهُ أَرَوَى فِي حَقِّ زَعَمْتِ أَنَّهُ انْتَقَصَهُ لَهَا إِلَى مَرْوَانَ، فَقَالَ سَعِيدٌ: أَنَا أَنْتَقِصُ مِنْ حَقِّهَا شَيْئًا أَشْهَدُ لَسَمِعْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: مَنْ أَحَدَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظُلْمًا، فَإِنَّهُ يُطَوَّقُهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

“Diriwayatkan dari Said bin Zaid bin Amr bin Nufail, bahwa Arwa telah menggugatnya dalam suatu hak yang ia klaim telah dikurangnya, lalu ia mengadukan hal itu kepada Marwan. Maka Said berkata, ‘Apakah aku mengurangi haknya sedikit pun? Aku bersaksi bahwa aku telah mendengar Rasulullah bersabda: “Siapa saja yang mengambil sejengkal tanah secara zalim, maka pada hari kiamat akan dikalungkan kepadanya dari tujuh lapis

¹⁰ <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20210422063821-12-633131/eks-walkot-semarang-gugat-bpn-soal-sertifikat-tanah-ganda> diakses pada 14 nov. 2025 pukul 11:11 WIB

¹¹ Agus Santoso, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997," *Acta Comitatus* 8, no. 2 (2022): hlm.112

bumi”.” (HR Al-Bukhari, *Shahihul Bukhari*, [Mesir: Mathba’ah al-Kubra al-Amiriyah, 1422 H], jilid IV, hlm. 107, nomor 3198).¹²

Oleh karena itu, penelitian mengenai kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai bukti dalam perkara perdata dengan ditinjau menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menjadi relevan dan penting. Analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai kedudukan hukum sertifikat hak atas tanah dalam sistem pembuktian perdata di Indonesia, serta implikasinya terhadap upaya penegakan hukum dan kepastian hak atas tanah bagi masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas, dapat disimpulkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria
2. Bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti dalam perkara perdata

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah penulis uraikan, maka yang jadi tujuan dari penelitian ini ialah :

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam perkara perdata menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria
2. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian sebagai alat bukti dalam perkara perdata

¹² mam Al-Bukhari, *Shahihul Bukhari*, jilid IV (Mesir: Mathba’ah al-Kubra al-Amiriyah, 1422 H), hlm. 107, nomor 3198.

D. Kajian Pustaka

Kajian penulisan ini belum pernah diteliti oleh beberapa peneliti sebelumnya, tetapi ada beberapa penelitian hampir serupa yang menulis kajian mengenai kajian ini, yaitu:

Pertama, skripsi berjudul “Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah” yang di tulis oleh ediwahjuningati fakultas hukum universitas Bhayangkara Surabaya, skripsi ini membahas tentang Pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar memerlukan kepastian hukum dan perlindungan untuk membuktikan sebagai subjek pemegang hak. Oleh sebab itu penyelenggaraan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dengan pemberian sertifikat sebagai tanda bukti hak. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah/bidang tanah satuan rumah susun sebagai alat bukti yang kuat atau mutlak. Berdasarkan penelitian yang dilakukan berhasil ditemukan, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah.¹³

Kedua, jurnal ilmiah berjudul “kekuatan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah (analisis putusan nomor : 142/Pdt.G/2019/PN.Mtr” yang di tulis oleh hengki maulana universitas mataram. Artikel ilmiah ini membahas terkait kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam persidangan menurut Pasal 32 PP No 24 Tahun 1997 dan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara No:142/Pdt.G/2019/PN.MTR. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Berdasarkan hasil

¹³ Edi Wahjuningati, *Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Surabaya, Surabaya, 2023, hlm. 35.

penelitian maka diketahui bahwa sertifikat hak milik atas tanah dalam persidangan Nomor: 142/Pdt.G/2019/PN.MTR. bukanlah sebagai alat bukti hak atas pemilikan tanah yang bersifat mutlak, tetapi sertifikat adalah sebagai alat pembuktian hak atas tanah yang kuat selama data fisik maupun data yuridisnya benar. Analisis dasar pertimbangan hakim pada perkara Nomor: 142/Pdt.G/2019/PN.MTR. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.952/K/SIP/1975 jual beli yang dilakukan oleh Almarhm H.Mahsun secara hukum adat sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.¹⁴

Ketiga, skripsi yang berjudul “analisis yuridis kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan di tinjau dari peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah” di tulis oleh siti Amanah universitas islam negeri sunan kalijaga, skripsi ini membahas Kepemilikan hak atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan atau badan hukum dengan ketentuan sistem publisitas yang digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Realita penegakan hukum seringkali ditemukan sertifikat hak atas tanah yang sudah terbit selama 5 (lima) tahun lebih dapat digugat ke pengadilan untuk dibatalkan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian dipersidangan ditinjau dari. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Disamping, untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus sengketa pertanahan berdasarkan alat bukti sertipikat hak atas tanah. Beberapa teori yang dijadikan pegangan penelitian ini di- antaranya teori pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, dan teori pendaftaran tanah, teori sistem hukum Lawrence Friedman.¹⁵

¹⁴ Hengki Maulana, "Kekuatan Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor: 142/Pdt.G/2019/PN.Mtr)," *Jurnal Ilmiah*, Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Mataram, 2023, hlm. 20-35

¹⁵ Siti Amanah, *Analisis Yuridis Kekuatan Sertifikat Tanah Sebagai Alat Pembuktian di Persidangan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Studi Putusan No: 3/Pdt.G/2015/PN.Btl dan Putusan No: 12/Pdt.G/2018/PN.Btl)*, Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2021, hlm. 9-50

Keempat, jurnal yang berjudul “kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam hak kepemilikan atas tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia(studi kasus sertifikat ganda)” di tulis oleh puja farahyuna duppa dkk. Jurnal fakultas hukum unsrat *lex administratum*. Jurnal ini membahas kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam sengketa hak kepemilikan atas tanah, khususnya dalam konteks sertifikat ganda serta penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda. Sertifikat dianggap kuat sebagai bukti jika data fisik dan yuridis di dalamnya sesuai dengan data yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah. Dalam hal terdapat dua sertifikat dalam satu bidang tanah, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu. Namun jika sertifikat kedua dibuat secara melawan hukum maka sertifikat yang kedua tersebut harus dibatalkan oleh hakim. Penyelesaian sengketa terhadap tanah yang memiliki sertifikat ganda dapat ditempuh melalui 2 (dua) jalur yakni jalur litigasi dan jalur non litigasi. Jalur untuk penyelesaian melalui litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dan Pengadilan Tata Usaha Negara. Sedangkan jalur untuk penyelesaian melalui non litigasi untuk sengketa pertanahan bisa ditempuh melalui Konsiliasi, Mediasi, Instansi yang berkompeten, dan Arbitrase.¹⁶

Kelima, jurnal yang berjudul “kajian yuridis kekuatan sertifikat elektronik sebagai alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata di pengadilan negeri” di tulis oleh m. hanif khairinif diponegoro law jurnal, jurnal ini membahas mengenai kajian yuridis kekuatan sertifikat elektronik sebagai alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri. Tujuan dari penulisan ini

¹⁶ Puja Farahyuna Duppa, dkk, "Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Surat dalam Hak Kepemilikan atas Tanah Menurut Hukum yang Berlaku di Indonesia (Studi Kasus Sertifikat Ganda)," *Lex Administratum*, Fakultas Hukum, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2023, hlm. 15-30.

adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana kekuatan serta akibat hukum dari penggunaan alat bukti elektronik terkhususnya sertifikat elektronik sebagai alat bukti dalam pembuktian perkara perdata di Pengadilan Negeri. Hasil dari penelitian ini adalah Keberadaan sertifikat elektronik merupakan suatu hal yang sangat penting untuk menentukan keotentikan dari sebuah dokumen elektronik, baik itu terhadap isi serta subjek yang menandatangani. Sertifikat elektronik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan utuh, selama sertifikat elektronik tersebut bersumber dari sistem penyelenggara sertifikat elektronik yang terintegritas. Akibat hukum penggunaan sertifikat elektronik pada sebuah informasi dan dokumen elektronik adalah menambah kekuatan dan kepercayaan hakim untuk menerimanya sebagai alat bukti dalam penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri.¹⁷

E. Penjelasan Istilah

Adapun beberapa penjelasan istilah yang mempunyai arti arti yang berkaitan dengan istilah yang diteliti agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam menafsirkan pengertian judul yang akan dibahas, maka peneliti mencantumkan konsep yang bertujuan untuk menjelaskan istilah istilah yang akan sering digunakan dalam penelitian skripsi ini, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Pembuktian

Pembuktian berasal dari kata bukti, yang berarti keterangan nyata; sesuatu yang menyatakan kebenaran atau peristiwa. Pembuktian menurut R. Subekti adalah upaya meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil dalil yang di kemukakan dalam suatu persengketaan.¹⁸ Dapat di simpulkan bahwa definisi pembuktian sebagai proses menghadirkan alat-alat bukti yang di atur

¹⁷ M. Hanif Khairinif, Marjo, Zil Aidi, "Kajian Yuridis Kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai Alat Bukti dalam Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Negeri," *Diponegoro Law Journal* 11, no. 2 (2022): hlm.15-35, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.

¹⁸ R. Subject, "*Hukum Pembuktian*", Jakarta: Pradnya Paramita, 1975, hlm.5.

menurut hukum acara di dalam persidangan pengadilan yang bertujuan untuk meyakinkan hakim akan kebenaran dalil-dalil dari masing-masing pihak.

2. Sertifikat

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, kepastian hukum merupakan elemen vital yang hanya dapat dicapai melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tertib. Ujung tombak dari proses pendaftaran tanah tersebut adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak yang sah. Dalam hukum acara perdata, bukti tertulis memegang peranan utama (*primus inter pares*),¹⁹ dan di sinilah letak urgensi pemahaman mengenai sertifikat.

Selain definisi normatif yang termuat dalam peraturan perundang-undangan, para ahli hukum agraria memberikan pandangan yang lebih mendalam mengenai hakikat sertifikat. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.²⁰ Frasa "kuat" di sini bermakna bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya, baik data fisik maupun data yuridis, harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim dalam persidangan,

3. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.²¹

¹⁹ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 1 (Januari 2014): hlm. 45.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 476.

²¹ Boedi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm.283

4. Perkara Perdata

Perkara perdata adalah suatu perkara perdata yang terjadi antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dalam hubungan keperdataan. Dalam hubungan keperdataan antara pihak yang satu dengan pihak lainnya apabila terjadi sengketa yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang sedang berperkara umumnya diselesaikan melalui pengadilan untuk mendapatkan keadilan yang seadil-adilnya.

F. Metode Penelitian

Untuk melaksanakan suatu penelitian, seorang penulis harus lebih dahulu menguasai metode atau cara yang tepat untuk mendukung penulisan yang akan dilakukannya, sehingga dalam melakukan penelitian penulis lebih mudah untuk mendapatkan data data yang diperlukan. Data yang dihasilkan penulis dalam menghasilkan karya ilmiah harus yang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga benar-benar bermanfaat dan berguna. Sub bab penelitian mengurai tentang :

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan perundang undangan. (*statuta approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*),²² pendekatan ini dirasa cocok karena beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini berangkat dengan mengidentifikasi prinsip-prinsip atau doktrin yang telah ada, kemudian mengembangkan ide atau gagasan baru. Pendekatan ini dalam penelitian hukum memberikan perspektif analisis terhadap penyelesaian masalah hukum dengan melihatnya dari aspek konsep-konsep hukum yang mendasarinya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam peraturan yang berkaitan dengan konsep-konsep yang diterapkan.

2. Jenis Penelitian

²² Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm.102

Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif (*library research*) yang dapat menemukan kebenaran koehsi, yaitu adakah peraturan hukum yang sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan seseorang sesuai dengan aturan hukum.²³

3. Sumber Data

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Sumber Bahan Hukum Primer, berupa peraturan perundang-undangan dan norma hukum. Sumber Bahan Hukum Sekunder, berupa buku-buku, internet, jurnal. Sumber Bahan Hukum Tersier, berupa karya referensi hukum.

4. Objektivitas Dan Validitas

Dalam penelitian ini, penulis berupaya menjaga objektivitas dengan cara mengkaji kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah secara netral berdasarkan ketentuan hukum positif, khususnya undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), serta peraturan pelaksanaannya.

Menyajikan data yuridis dari putusan-putusan pengadilan perdata yang relevan tanpa dorongan dapat mengarahkan kesimpulan berdasarkan asumsi pribadi, dan menyandarkan argumen dan kesimpulan pada dasar hukum dan data yuridis yang dapat diuji secara ilmiah dan akademis.

Validitas data dalam penelitian ini dijamin melalui sumber data utama yang berupa peraturan perundang-undangan (primer), doktrin hukum, serta yurisprudensi (skunder) yang sah dan diakui oleh hukum. Istilah dan konsep seperti “Kekuatan Pembuktian”, “Sertifikat Hak Atas Tanah”, dan Perkara Perdata dijelaskan berdasarkan pengertian yuridis yang berlaku dalam teori hukum dan peraturan resmi.²⁴

²³ Peter Mahmud Marzuki, “*Penelitian Hukum Edisi Revisi*”, (Jakarta:Kencana, 2016), hlm 47.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2016),hlm. 47.

5. Teknik Pengumpulan data

Setelah penulis mengumpulkan data dengan lengkap, maka selanjutnya penulis harus mengumpulkan dulu data hingga hasil data yang akan menyimpulkan kebenaran-kebenaran yang dapat digunakan untuk menjawab persoalan-persoalan yang dilakukan dalam penelitian. Adapun metode analisa data yang digunakan menggunakan metode analisis data *deskriptif kualitatif*.²⁵

Analisis data deskriptif kualitatif adalah menganalisa data yang telah diperoleh dan telah dikembangkan dari yang awalnya data menjadi teori. Dengan metode ini, Analisa data yang diperoleh tidak dituangkan dalam bentuk bilangan atau angka statistic, melainkan dengan memberikan paparan dan penggambaran mengenai situasi atau kondisi yang diteliti dalam bentuk uraian naratif.²⁶

6. Analisis Data

Analisis sangat penting dalam penelitian karna membantu memberikan arti dan makna pada data yang dikumpulkan, yang berguna untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi peneliti.²⁷ Analisis sangat penting dalam penelitian karna membantu memberikan arti dan makna pada data yang dikumpulkan, yang mana data ini berguna untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi peneliti.²⁸

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan penjelasan secara jelas dan mudah dipahami secara menyeluruh, penulis membagi pembahasannya menjadi empat bab, adapun sistematika pembahasan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan mengenai penulisan yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian, jenis penelitian, sumber data, dan sistematika pembahasan.

²⁵ Rony Kountour, *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Jakarta: CV. Teruna Gravica, 2004), hlm.141.

²⁶ S. Margono, 2003, *Metodologi Penelan Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm 39.

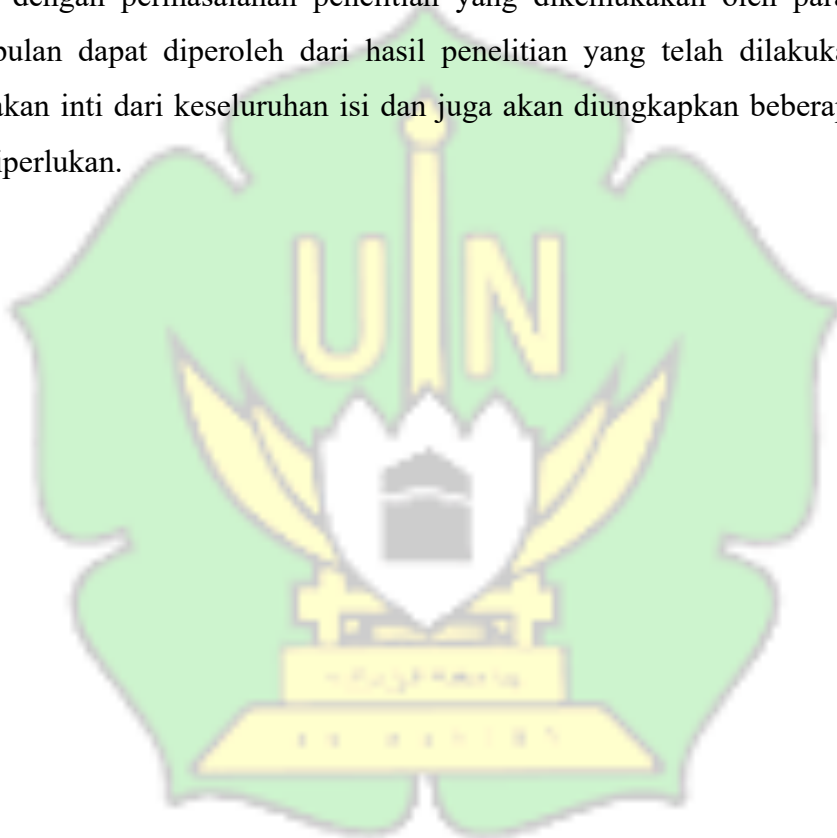
²⁷ Rony Kountour, *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Jakarta: CV. Teruna Gravica, 2004), hlm.141.

²⁸ S. Margono, 2003, *Metodologi Penelan Pendidikan*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm 39.

Bab dua, menyajikan berbagai definisi yang berhubungan dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sebagai bukti dalam perkara perdata.

Bab tiga, merupakan hasil penelitian, yang merupakan hal utama Untuk mengetahui Bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah. Untuk mengetahui Bagaimana implikasi hukum terkait sengketa sertifikat tanah.

Bab empat, Merupakan penutup, berisi kesimpulan dan saran-saran yang sejalan dengan permasalahan penelitian yang dikemukakan oleh para pihak. Kesimpulan dapat diperoleh dari hasil penelitian yang telah dilakukan yang merupakan inti dari keseluruhan isi dan juga akan diungkapkan beberapa saran yang diperlukan.



UIN

BAB DUA

LANDASAN TEORI

A. Konsep Dan Definisi Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Sertifikat

Dalam sistem hukum pertanahan nasional, kepastian hukum merupakan elemen vital yang hanya dapat dicapai melalui penyelenggaraan pendaftaran tanah yang tertib. Ujung tombak dari proses pendaftaran tanah tersebut adalah terbitnya dokumen tanda bukti hak yang sah. Dalam hukum acara perdata, bukti tertulis memegang peranan utama (*primus inter pares*),²⁹ dan di sinilah letak urgensi pemahaman mengenai sertifikat.

Secara terminologis, pemahaman mengenai sertifikat dapat ditelusuri dari pandangan para praktisi dan akademisi hukum yang menyoroti aspek fungsi dan administrasi dokumen tersebut. Rusmadi Murad, dalam bukunya *Administrasi Pertanahan*, mendefinisikan sertifikat secara teknis administratif sebagai salinan dari Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.³⁰ Menurutnya, sertifikat diberikan kepada pemegang hak yang bersangkutan semata-mata untuk kepentingan pemegang hak itu sendiri, yakni sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis bidang tanah yang dikuasainya. Definisi ini menegaskan bahwa sertifikat bukanlah hak itu sendiri, melainkan 'wajah' atau bukti tertulis dari hak yang tercatat dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan.

Melengkapi pandangan tersebut, Adrian Sutedi dalam karyanya *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, menekankan pada aspek tujuan penerbitannya.³¹ Ia menyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak

²⁹ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap," *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 1 (Januari 2014): hlm. 45.

³⁰ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hlm. 21.

³¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 53.

yang diterbitkan demi kepentingan pemegang hak, agar yang bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah atas suatu bidang tanah tertentu. Adrian menggarisbawahi bahwa kemudahan pembuktian inilah yang menjadi esensi dari tertib administrasi pertanahan, di mana negara hadir untuk memfasilitasi perlindungan hak keperdataan warganya.

Lebih lanjut, Irawan Soerodjo memberikan perspektif yang mengaitkan sertifikat dengan konsep kepastian hukum. Baginya, sertifikat merupakan produk akhir dari rangkaian proses pendaftaran tanah yang panjang (kadastral dan yuridis).³² Ia berpendapat bahwa sebagai produk akhir, sertifikat memiliki fungsi ganda: bagi pemilik tanah berfungsi sebagai aset yang bernilai ekonomis dan yuridis, sedangkan bagi pihak ketiga (seperti perbankan atau calon pembeli), sertifikat berfungsi sebagai instrumen transparansi data yang memberikan gambaran jelas mengenai status hukum tanah tersebut. Dengan demikian, sertifikat menjadi instrumen vital untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang diakibatkan oleh kesimpangsiuran informasi kepemilikan.

Sementara itu Julianto Irawan mengemukakan bahwa Sertifikat Adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.³³

Pengertian sertifikat menurut pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun

³² Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 146.

³³ James Julianto Irawan, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm. 197

yang didaftar, keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.³⁴ sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat hak milik
- b. Sertifikat hak guna usaha
- c. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah negara
- d. Sertifikat hak pakai atas tanah negara
- e. Sertifikat hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan
- f. Sertifikat tanah hak pengelolaan
- g. Sertifikat hak pakai atas tanah hak pengelolaan
- h. Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun
- i. Sertifikat wakaf tanah hak milik
- j. Sertifikat hak tanggungan
- k. Sertifikat hak milik atas satuan non rumah susun³⁵

Keberagaman jenis sertifikat sebagaimana disebutkan di atas menunjukkan luasnya cakupan objek pendaftaran tanah yang diakui oleh negara. Meskipun memiliki karakteristik objek dan dasar hukum yang spesifik, secara esensi seluruh

³⁴ Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 260

³⁵ Ibid. hlm.261

jenis sertifikat tersebut bermuara pada satu fungsi fundamental, yaitu sebagai instrumen pembuktian hak yang sah di mata hukum. Oleh karena itu, penting untuk menelaah lebih lanjut mengenai bobot kekuatan pembuktian yang melekat pada dokumen tersebut. Ada dua macam sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak yaitu:

- 1) Sertifikat sebagai tanda bukti hak, yakni kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang / pemiliknya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya; palingpaling harus menjaga keamanannya serta menghindari kerusakannya.
- 2) Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak, yakni Dengan diterbitkannya sertifikat, maka terwujud jaminan kepastian Hukum dan Perlindungan hukum bagi pemegang haknya. dengan demikian dengan mudah dapat membuktikan nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak yang bersangkutan.³⁶

Selain definisi normatif yang termuat dalam peraturan perundang-undangan, para ahli hukum agraria memberikan pandangan yang lebih mendalam mengenai hakikat sertifikat. Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.³⁷ Frasa "kuat" di sini bermakna bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya, baik data fisik maupun data yuridis, harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim dalam persidangan, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang dapat membuktikan

³⁶ Ni Wayan Pipit Paidawati dan I Nengah Suharta, *Sifat Pembuktian Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997* (Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2022), hlm. 123.

³⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 476.

sebaliknya. Hal ini menunjukkan bahwa sertifikat memberikan perlindungan hukum yang signifikan, meskipun tidak bersifat mutlak seperti dalam sistem publikasi positif murni.

Sejalan dengan itu, Maria S.W. Sumardjono memberikan perspektif terkait kepastian hukum yang ditawarkan oleh sertifikat.³⁸ Menurutnya, meskipun sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, sertifikat tetap memegang peran vital dalam menjamin kepastian hak. Ia menekankan urgensi ketentuan *rechtsverwerking* atau peniadaan hak menuntut sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997, di mana sertifikat yang telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun dan dikuasai dengan itikad baik memberikan rasa aman maksimal bagi pemiliknya karena tidak dapat lagi diganggu gugat secara sembarangan. Sementara itu, Urip Santoso mendefinisikan sertifikat secara teknis sebagai gabungan antara salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid dalam satu sampul dokumen.³⁹ Ia berargumen bahwa kekuatan pembuktian sertifikat justru terletak pada linearitas antara data yang dipegang pemilik (sertifikat) dengan data yang tersimpan di Kantor Pertanahan (Warkah dan Buku Tanah), sehingga sertifikat menjadi "pintu masuk" utama untuk menelusuri kebenaran data yuridis kepemilikan tanah.

Berdasarkan pemaparan definisi yuridis dan pendapat para ahli tersebut, penulis berpendapat bahwa sertifikat hak atas tanah tidak dapat dipandang hanya sebatas dokumen administratif semata. Lebih dari itu, sertifikat merupakan representasi kehadiran negara dalam memberikan jaminan kepastian hukum bagi warga negaranya. Meskipun UUPA menganut sistem publikasi negatif yang masih membuka celah adanya gugatan, namun melalui mekanisme penerbitan sertifikat yang ketat, dokumen ini memiliki nilai pembuktian yang superior

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 158.

³⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 305.

dibandingkan alat bukti tertulis lainnya seperti Girik atau Letter C. Penulis berargumen bahwa status sertifikat sebagai "alat bukti yang kuat" menuntut konsekuensi hukum bahwa beban pembuktian (*bewijslast*) seharusnya dibebankan pada pihak yang menggugat keabsahannya, bukan pada pemegang sertifikat. Selama tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya, sertifikat harus dianggap sah dan absolut keberlakuannya dalam lalu lintas hukum guna meminimalisir sengketa pertanahan di Masyarakat.

2. Hak atas tanah

Secara terminologis, hak atas tanah adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum untuk menguasai dan memanfaatkan sebidang tanah tertentu. Sudikno Mertokusumo, dalam menguraikan konsep dasar hak, mendefinisikan hak sebagai kepentingan yang dilindungi oleh hukum, di mana kepentingan tersebut berkaitan erat dengan pemenuhan kebutuhan manusia yang harus dihormati oleh pihak lain.⁴⁰ Transformasi konsep ini ke dalam ranah agraria dijelaskan lebih lanjut oleh Urip Santoso, yang menegaskan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁴¹ Definisi ini menggarisbawahi bahwa hak atas tanah tidak hanya memberikan aspek penguasaan (*bezit*), tetapi juga aspek pemanfaatan (*gebruik*) yang dilindungi oleh negara.

Dalam konsep hukum, hubungan antara orang dengan benda merupakan hubungan yang disebut hak. Artinya hak kepemilikan atas suatu benda, disebut hak milik atas benda itu. Dalam hubungannya dengan hak milik atas tanah, maka ada satu proses yang harus dilalui yaitu proses penguasaan, dimana hak menguasai itu harus didahului dengan tindakan pendudukan atau menduduki

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 53.

⁴¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 82.

untuk memperoleh penguasaan itu, dan dengan batas waktu tertentu akan menjadi hak milik.⁴²

Pengaturan hak milik atas tanah dapat didasarkan pada Pasal 28 huruf h ayat (4) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun, selanjutnya dalam pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengatur mengenai hak milik atas tanah bagi warga Negara Indonesia.⁴³ Pasal 4 ayat :

- a. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badanbadan hukum.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- c. Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.⁴⁴

⁴² Deni Damayanti, *Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2013, hlm. 30.

⁴³ Suparman Marzuki, *Penataan Hukum Agraria Nasional dalam Perspektif Perekonomian Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2020, hlm. 45-50.

⁴⁴ Marta Simanjuntak, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 78-82.

Pasal 42 UUPA mengatur ketentuan kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing yaitu bahwa WNA hanya dapat memiliki hak pakai dan hak sewa. PP No 41 tahun 1996 mengatur bahwa Hak pakai bagi WNA dapat terjadi di atas Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan tanah hak pengelolaan. Selanjutnya diatur bahwa Hak Pakai di atas Tanah Negara diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang dengan 20 tahun dan dapat diperbaharui, Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Milik jangka waktunya 25 tahun dan tidak dapat diperpanjang, tetapi dapat diperbaharui berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam akta PPAT dan Hak Pakai wajib didaftarkan untuk diterbitkan sertifikat, (Hak Pakai di atas tanah Hak Milik pemberiannya harus dicatat dalam buku Tanah dan sertifikat hak milik yang bersangkutan). Adapun Hak Pakai atas tanah Hak pengelolaan diatur dalam PP 40 tahun 1996 dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.⁴⁵

Pasal 21 ayat (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.⁴⁶

Guna memperdalam pemahaman mengenai konsep tersebut, para ahli hukum agraria memberikan pandangan teoretis yang lebih rinci. Boedi Harsono

⁴⁵ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah Indonesia," Jakarta, 2023.

⁴⁶ Dian Dwi Khasanah, "Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia," *Jurnal Hukum* Universitas Bangka Belitung, Vol. 9, No. 2, 2022, hlm. 135-140.

menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, serta tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu.⁴⁷ Ia menegaskan bahwa hak atas tanah bukanlah hak yang berdiri sendiri, melainkan derivasi atau turunan dari Hak Menguasai Negara (HMN), sehingga sifat penguasaannya selalu dibatasi oleh fungsi sosial dan peraturan perundang-undangan.

Sejalan dengan itu, A.P. Parlindungan mendefinisikan hak atas tanah sebagai hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah yang melahirkan wewenang, kewajiban, dan larangan.⁴⁸ Menurutnya, hak ini memberikan legitimasi penguasaan secara fisik dan yuridis, yang membedakannya dengan sekedar pendudukan sepihak atau bezetting.

Sementara itu, Effendi Perangin-angin menyoroti ruang lingkup hak tersebut, di mana wewenang penggunaan tanah secara otomatis meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi di bawahnya dan ruang udara di atasnya, sejauh hal itu diperlukan untuk kepentingan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah tersebut, seperti untuk pondasi bangunan.⁴⁹

Mencermati pendapat para ahli dan ketentuan undang-undang di atas, penulis berpandangan bahwa hak atas tanah dalam hukum agraria nasional memiliki sifat dualistik. Di satu sisi, ia bersifat materiil karena memberikan manfaat ekonomi dan kenikmatan bagi pemegangnya. Namun di sisi lain, hak atas tanah menuntut aspek formil, yaitu pendaftaran demi mendapatkan kepastian hukum. Dalam perspektif pembuktian perkara perdata, keberadaan hak atas tanah yang abstrak

⁴⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 24.

⁴⁸ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 43.

⁴⁹ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1994), hlm. 56.

harus dikonkretkan menjadi dokumen otentik berupa sertifikat. Penulis berargumen bahwa meskipun UUPA mengakui hak-hak yang belum terdaftar, namun dalam lalu lintas hukum modern, hak atas tanah yang tidak bersertifikat berada dalam posisi yang rentan (vulnerable). Oleh sebab itu, sertifikat menjadi "wajah hukum" dari hak atas tanah yang menjamin eksistensi hak tersebut tidak mudah digugurkan oleh pihak lain di muka pengadilan.

B. Sejarah Dan Perkembangan Hukum Agraria Di Indonesia

Pemahaman terhadap eksistensi hukum agraria nasional yang berlaku saat ini tidak dapat dilepaskan dari akar sejarah panjang pergulatan penguasaan tanah di nusantara. Sejarah hukum agraria Indonesia adalah sebuah narasi tentang transformasi radikal dari sistem feodal-kolonial menuju sistem nasional yang populis. Dinamika ini merefleksikan bagaimana tanah, sebagai faktor produksi terpenting, selalu menjadi objek perebutan kepentingan antara penguasa kolonial yang berorientasi eksploitasi dan masyarakat pribumi yang menggantungkan hidup padanya. Oleh karena itu, menelusuri jejak historis ini menjadi fundamental untuk memahami ratio legis atau alasan hukum mengapa pembentuk undang-undang merasa perlu melakukan perombakan total terhadap struktur hukum pertanahan melalui Undang-Undang Pokok Agraria.

Tidak mungkin membicarakan hukum pertanahan dan pertanian tanpa mengungkit era kolonial Hindia Belanda. Pada masa itu terdapat wilayah yang disebut sebagai "hak-hak Indonesia" seperti tanah adat, hak milik, hak guna usaha, dll., dan gogolan, selain wilayah yang disebut sebagai hak-hak Barat seperti hak eigendom, hak erfacht, hak opstal, dan lain-lain.⁵⁰

Tanah dengan hak-hak Barat diatur oleh peraturan di bawah hukum pertanian Barat, yang juga mencakup cara akuisisi, pengalihan, dan hal-hal terkait lainnya, dan pelepasan, serta pembebanan hak-hak lainnya. Di sisi lain, tidak

⁵⁰ Agus Salim, *Sejarah Hukum Agraria dan Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, hlm. 55-60.

semua tanah di Indonesia terdaftar, dan tidak semua hak atas tanah merupakan hak ulayat, melainkan ada juga yang merupakan ciptaan pemerintah. Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa “Sepanjang tidak ada ketentuan-ketentuan khusus mengenai hak-hak tertentu, tanah di Indonesia tunduk pada hukum adat agraria.”⁵¹ Pada masa pemerintahan Hindia Belanda, berlaku undang-undang pertanahan administratif sebagai berikut:

1. Agrarische Wet 1870, yang diundangkan pada S 1870-55 tahun 1870. Hal ini dilakukan dengan tujuan memungkinkan berkembangnya perusahaan-perusahaan swasta di Hindia Belanda dengan membuka meningkatkan akses dan menawarkan jaminan hukum. Hak Erpacht adalah jenis hak yang diberikan.
2. Agrarische Besluit, diberlakukan pada S. 1780–118. Pasal 1 menyatakan bahwa “Negara mempunyai seluruh tanah yang tidak dapat ditetapkan hak eigendommenya oleh pihak lain. Domien Verklaring adalah nama yang paling terkenal untuk ayat ini. Tujuan domain verklaring adalah memberikan pemerintah pembenaran hukum untuk menyediakan tanah dengan hak-hak barat, seperti hak pos dan hak erpacht, yang diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Untuk memberikan tanah dengan hak eigendom, hak milik negara dialihkan kepada penerima tanah, dan pada bidang bukti kepemilikan.”⁵²

Dalam hal hukum tanah yang diberlakukan sebelum tahun 1960, klausul-klausul berikut ini mengatur hak-hak atas tanah :

1. S. 1890–55 (Agrarisch wet).
2. S. 1925–447 (Wet op de staatsinrichting van Nederlands Indie).
3. S.1870–118 (Agrarisch Besluit).

⁵¹ Sri Rahayu, "Dualisme Hukum Agraria pada Masa Kolonial Hindia Belanda," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 5, No. 2 (2021), hlm. 112-118

⁵² Mahmud Marzuki, *Sejarah Hukum Agraria di Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 102-108.

4. S. 1875–199a (Algemene Domeinverklaring).
5. S. 1874–947 (Domeinverklaring untuk Sumatera).
6. S. 1877–55 (Domeinverklaring untuk Manado).
7. S. 1888–58 (Domeinverklaring untuk residenZuideren).
8. Oosterfdeling Beluit.
9. Buku II KUHPerdato (B.W).
10. Hukum Adat dan Peraturan Lainnya,
11. S. 1972-117 (koninklijk Besluit).⁵³

Dalam hal ini, Undang-Undang Pokok Agraria-yang menjadi dasar dari peraturan perundang-undangan UUPA-sebagian besar dibentuk oleh hukum adat. “Sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia, serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang inidan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, yang semuanya itu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama,” demikian bunyi Pasal 5 UUPA, “maka hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat.” Oleh karena surat tanda bukti hak yang diterbitkan hanya merupakan alas hak yang diperlukan untuk memperoleh hak yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960, maka dalam pelaksanaannya belum ada ketentuan yang menyatakan bahwa ketentuan mengenai tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat tidak perlu diubah menjadi ketentuan yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960.⁵⁴ Jika membandingkan evolusi hukum pertanian pada masa kolonial dan reformasi, kita melihat adanya perubahan kebijakan pada setiap tahapannya, seperti berikut ini :

1. Masa kolonial / zaman hindia belanda

⁵³ Engelbertus de Waal, *Agrarische Wet 1870 dan Kebijakan Pertanahan Hindia Belanda* (Jakarta: Rajawali Pers, 2021), hlm. 89-95.

⁵⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria* (Jakarta: Penerbit Reka Cipta, 2023), hlm. 30-34.

Saat ini hukum agraria bersumber dari 4 sumber yakni :

- a. Hukum agraria adat, Mengacu pada hak adat atas tanah yang mencakup sebagian besar wilayah Indonesia
- b. Hak tanah milik barat, secara khusus tercakup dalam hukum agraria yang terdapat dalam KUH perdata, yang dikenal dengan hukum agraria barat.
- c. Hukum antargolongan
- d. Pemerintah hindia belanda, menghasilkan hukum administrasi negara yang berfungsi sebagai kerangka kerja untuk implementasi kebijakan agraria.⁵⁵

Tidak adanya penyatuan hukum sepanjang masa kolonial atau dikenal dengan masa Hindia Belanda, berarti bahwa hukum agraria diterapkan secara berbeda pada strata sosial yang berbeda pada masa itu dan tidak seragam. Peraturan Gubernur Jenderal Van den Bosch Cultuur Stelsel dilaksanakan pada tahun 1830. Sistem tanam paksa diberlakukan untuk kepentingan rakyat, khususnya tanaman domain, karena secara hukum mampu memberikan hak erfpacht kepada investor, memberikan kesan kepada investor. bahwa mereka juga secara hukum bertanggung jawab atas properti tersebut. Van den Bosch mengacu pada gagasan Raffles yang menyatakan bahwa properti adalah milik pemerintah.⁵⁶

Konsep ini mengabaikan dan bahkan melanggar hak-hak masyarakat adat atas tanahnya. Menurut teori ini, semua tanah yang tidak dapat diklaim oleh pihak ketiga sebagai hak miliknya adalah milik negara. Istilah *Domein Verklaring* (Deklarasi Domein) mengacu pada klausul ini. Akibat dibuatnya *Agrarische Wet* 1870 yang merupakan hukum agraria dan asas domain lama

⁵⁵ Rizki Maulana Hakim, "Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria Kolonial di Indonesia," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 8, No. 1 (2024), hlm. 25-32.

⁵⁶ Agus Susilo dan Sarkowi, "Sistem Tanam Paksa atau Cultuurstelsel oleh Van den Bosch di Hindia Belanda," *Jurnal Sejarah*, STKIP PGRI Lubuklinggau, 2023, hlm. 12-18.

oleh pemerintah Hindia Belanda, maka terjadi dualisme dalam UU Agraria Lama yang tidak menjamin kepastian hukum.⁵⁷

Pada masa kemerdekaan (pemerintahan Soekarno), kebijakan makroekonomi lebih sensitif terhadap sektor pertanian dan lebih fokus pada optimalisasi pendapatan sehari-hari yang tersedia. Hal inilah yang menandai dimulainya UUPA. UUPA ini dikonstruksi dengan senti-senti yang menonjolkan hubungan antara bangsa dan rakyat, bukan hubungan kepemilikan, melainkan hubungan penguasaan (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 jo). Untuk membedakan hukum pertanian, UUPA menghilangkan sifat dualistiknya pada Pasal 2 Ayat 1. Artinya, setiap orang khususnya warga negara Indonesia akan terikat pada peraturan perundang-undangan yang sama, yaitu UUPA dan undang-undang pelaksanaannya, apapun golongannya, sepanjang itu ada hubungannya dengan tanah. Kualitas khas ini diperkuat oleh ketergantungan besar UUPA pada hukum adat. Menurut pasal 5 UUPA, setiap peraturan hukum pertanian yang tertulis harus berlandaskan hukum adat dan tidak boleh bertentangan. Hal ini terjadi karena tidak adanya undang-undang pertanian yang tertulis.⁵⁸

Hukum adat akan dikutip dalam peraturannya (pasal 56 dan 58 UUPA) untuk hal semacam ini Peraturan-peraturan pertanahan yang berlaku sejak zaman penjajahan Hindia Belanda telah digantikan oleh Undang-Undang Pokok Agraria ini. Meletakkan dasar bagi lahirnya Undang-Undang Agraria Nasional yang akan menjadi alat untuk mewujudkan kesejahteraan, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, khususnya masyarakat petani, dalam kerangka masyarakat adil dan makmur, merupakan salah satu upaya tujuan terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria. Meletakkan dasar bagi unifikasi dan penyederhanaan hukum pertanahan, meletakkan dasar bagi pemberian

⁵⁷ Ibid

⁵⁸ Sutopo Utomo, "Nilai-nilai Kearifan Lokal Hukum Adat dalam Hukum Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 12, No. 1 (2018), hlm. 12-18.

kepastian hukum hak atas tanah setiap orang. (UUPA, Penjelasan Umum). Dalam hal ini, Undang-Undang Agraria Nasional direformasi; hak atas tanah dipersatukan; dan kepastian hukum terjamin. Hal ini dimungkinkan oleh adanya Undang-Undang Agraria yang kemudian melahirkan Undang-Undang Pokok Agraria.⁵⁹

Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, telah diundangkan bahwa negara wajib untuk mengurus kepemilikan tanah dan mengawasi penggunaannya. Hal itulah yang kemudian membelakangi lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Namun, terbentuknya Undang-Undang Pokok Agraria tentunya bukanlah hal yang mudah, yaitu telah melalui proses perumusan sampai 12 tahun lamanya dengan pergantian susunan panitia sebanyak lima kali. Pada tahun 1960, Rancangan Undang-Undang Agraria semi-final yang telah dipersiapkan oleh Panitia Keempat dibawah kepemimpinan Sunaryo kemudian diserahkan kepada Presiden Soekarno yang kemudian diuji dengan panitia yang bekerjasama dengan Perguruan Tinggi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta yang dibentuk oleh DPR sebagai Panitia Ad Hoc.⁶⁰

Rancangan Undang-Undang yang telah diuji juga dapat disebut sebagai Rancangan Sadjarwo. Setelah Presiden Soekarno menyatakan persetujuan, lalu rancangan tersebut diserahkan kepada DPR untuk dibahas lebih lanjut, hasilnya kemudian disahkan pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hal lebih lengkapnya juga dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043. Lahirnya UUPA ini tentunya juga tidak lepas dari semangat pemberontakan para petani terhadap golongan

⁵⁹ Jimly Asshiddiqie, *Hukum Agraria dan Politik Hukum Agraria di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 88-95.

⁶⁰ "Proses Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960," *Jurnal Sejarah Hukum* Vol. 10, No. 1 (2025), hlm. 45-52.

kolonial Belanda yang telah merampas Hak Asasi Manusia melalui Agrarische Wet 1870, oleh sebab itu tanggal 24 September 1960 juga ditetapkan sebagai hari tani nasional yang bertujuan untuk mengenang perjuangan para petani yang selalu berusaha agar dapat terbebas dari siksaan dan penderitaan.⁶¹

Pada saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada 24 September 1960, sejak itu tanggal tersebut telah tercatat sebagai tanggal yang bersejarah karena merupakan salah satu pedoman penting dalam reformasi agraria dan lingkup pertanahan nasional serta pembaharuan Hukum Agraria maupun Hukum Tanah Indonesia pada khususnya. Undang-Undang ini lahir tidak hanya demi kepastian hukum, namun juga memiliki tujuan untuk mengubah status masyarakat dari warisan kolonialisme menjadi masyarakat merdeka dan sejahtera. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juga telah ditetapkan sebagai dasar hukum bagi Agraria Nasional. Kekayaan Agraria Nasional itu didasari oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Bumi dan air dan segala kekayaan yang terkandung didalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”⁶²

Pada masa pemerintahan soeharto, Kebijakan pertanahan terutama berkaitan dengan mendukung investor melalui penanaman modal atau sektor industri padat modal. Hal ini diperkirakan akan menarik investasi baru dan membantu meningkatkan perekonomian melalui undang-undang penanaman modal asing dan dalam negeri. Sederhananya, program seperti itu akan menimbulkan penyimpangan dan bertentangan dengan semangat dan cita-cita UUPA itu sendiri karena menciptakan ketentuan hukum agraria yang menguntungkan kaum kapitalis (pemilik modal). Misalnya saja, masuknya

⁶¹ Ibid

⁶² "Latar Belakang Terbentuknya UUPA," *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, 2024.

Hak Pengusahaan Hutan (HPH) ke dalam UU Kehutanan mempunyai dampak negatif terhadap ekologi, sosial, dan budaya masyarakat lokal, khususnya masyarakat yang berada dalam hukum adat karena mereka adalah pemegang hak adat. Hukum yang berkaitan dengan pertambangan, dan lain lain.⁶³

Pada era reformasi, Reformasi ini berupaya untuk mengurangi berbagai kerusakan yang dianggap sebagai penyebab berbagai malfungsi kelembagaan dalam suatu tatanan sosial, serta memperbaiki cara fungsi berbagai lembaga. Oleh karena itu, memperbarui fungsi daripada struktur adalah tujuan utama. Salah satu ciri yang membedakan “reformasi” dengan “revolusi” adalah hal ini berdasarkan Ketetapan MPR RI Nomor IX/MPR/20, Pasal 5, pedoman yang harus diperhatikan dalam melaksanakan reforma agraria dan pengelolaan sumber daya alam.⁶⁴

Kondisi hukum agraria di masa lalu mendapatkan sorotan tajam dari para ahli. Boedi Harsono menekankan bahwa karakteristik utama hukum agraria warisan kolonial adalah 'Dualisme Hukum', di mana berlaku dua perangkat hukum berbeda secara bersamaan: Hukum Agraria Barat untuk golongan Eropa dan Hukum Adat untuk golongan pribumi. Ia menilai dualisme ini menciptakan ketidakadilan struktural karena hak-hak berbasis hukum adat seringkali diposisikan inferior dibandingkan hak-hak barat.⁶⁵ Senada dengan itu, Singgih Praptodihardjo mengkritisi Agrarische Wet 1870 sebagai alat kapitalisme kolonial.⁶⁶ Menurutnya, asas Domein Verklaring yang menyatakan tanah tanpa bukti kepemilikan adalah milik negara, sejatinya digunakan untuk merampas

⁶³ H. F. Fajar, "Strategi Kebijakan Reforma Agraria Dalam Era Orde Baru: Kajian Kritik Terhadap Pelayanan Kepentingan Industri dan Pemilik Modal," *Jurnal Rewangrencang* 5, no. 2 (2022): hlm.45-56.

⁶⁴ Muhammad Nurdin, "Tujuan dan Makna Reformasi di Indonesia: Kajian Politik dan Sosial," *Jurnal Politik dan Pemerintahan Indonesia* 3, no. 1 (2024): hlm.15-25.

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 38.

⁶⁶ Singgih Praptodihardjo, *Sendi-sendi Hukum Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Yayasan Pembangunan, 1953), hlm. 25.

tanah rakyat demi kepentingan pengusaha swasta asing. Di sisi lain, A.P. Parlindungan memandang periode penyusunan hukum agraria nasional sebagai upaya krusial penemuan kembali hukum adat yang dimurnikan dari sifat feodal untuk menciptakan satu sistem hukum yang tunggal (unifikasi).⁶⁷

Bertolak dari pandangan para ahli tersebut, penulis berpendapat bahwa sejarah perkembangan hukum agraria di Indonesia bukan sekadar kronologi peristiwa, melainkan cerminan pergeseran paradigma dari semangat kolonialisme menuju nasionalisme kerakyatan. Pluralisme hukum di masa lalu terbukti menjadi sumber ketidakpastian yang merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu, penulis berargumen bahwa penghapusan dualisme hukum melalui UUPA Nomor 5 Tahun 1960 merupakan langkah revolusioner yang mutlak diperlukan. Tanpa adanya unifikasi sejarah ini, mustahil sertifikat hak atas tanah dapat memiliki standar kekuatan pembuktian yang seragam dan diakui secara nasional, yang menjadi fondasi perlindungan hukum bagi pemilik tanah hingga saat ini.

C. Undang Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria

UUPA merupakan UU produk nasional pertama yang menggantikan berbagai peraturan bidang pertanahan warisan kolonial Belanda, sehingga ia dikenal dengan “karya agung” bangsa. Berdasarkan sejarah pembentukan dan isi UUPA dapat diketahui bahwa UU ini dimaksudkan sebagai UU payung bagi pengaturan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Oleh karena itu, isi UU ini merupakan pokok-pokok aturan yang mengandung asas-asas, tujuan pokok dan aturanaturan umum tentang penguasaan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam.⁶⁸

⁶⁷ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1993), hlm. 12.

⁶⁸ Imam Sutigyo, *Sejarah Hukum Agraria 2*, Repository Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2023, hlm. 50-55.

Substansi dan filosofi yang terkandung dalam UUPA mendapatkan perhatian serius dari para pakar hukum agraria. Boedi Harsono menyebut UUPA sebagai tonggak unifikasi hukum yang mengakhiri dualisme hukum warisan kolonial. Menurutnya, UUPA disusun berdasarkan Hukum Adat yang telah 'disanir' atau dimurnikan dari sifat-sifat feodal, sehingga menciptakan satu sistem hukum nasional yang tunggal dan berlaku bagi seluruh rakyat Indonesia tanpa membedakan golongan.⁶⁹ Sementara itu, Maria S.W. Sumardjono menekankan karakter populis dari undang-undang ini, di mana prinsip 'Hak Menguasai Negara' dan 'Fungsi Sosial' ditempatkan sebagai pilar utama. Ia menegaskan bahwa negara dalam konstruksi UUPA tidak bertindak sebagai pemilik tanah sebagaimana konsep *Domein Verklaring* di masa lalu, melainkan sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang berwenang mengatur peruntukan tanah demi sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁷⁰ Di sisi lain, Bachtiar Effendie menyoroti aspek kepastian hukum, di mana UUPA secara revolusioner memerintahkan pendaftaran tanah (Pasal 19) untuk mengubah sistem pembuktian tradisional menjadi sistem administratif modern yang tertib.⁷¹

Walaupun ruang lingkup materi muatan UU ini meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam, namun sasaran utama isinya adalah pengaturan tentang permukaan bumi yang disebut tanah. Lebih dari 90% isi UUPA mengatur tentang pertanahan, sehingga hukum pertanahan menjadi bagian utama dari hukum agraria.

Dari 58 pasal yang ada dalam batang tubuh UUPA hanya 2 pasal saja yang mengatur bukan tanah yaitu Pasal 47 tentang hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan, dan Pasal 48 tentang hak guna ruang angkasa. Walaupun

⁶⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 175.

⁷⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2001), hlm. 48.

⁷¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 25.

sebagian besar isi UUPA mengatur tanah, namun pengaturannya masih umum, oleh karena itu perlu ada suatu UU yang mengatur secara rinci bidang pertanahan secara khusus. Dalam konteks ini, maka RUU tentang Pertanahan ini merupakan peraturan pelaksana dari UUPA.⁷²

Posisi yang sama seharusnya juga berlaku untuk UU sektoral di bidang kehutanan, pertambangan, sumberdaya air, perikanan, kelautan, dan sebagainya. Kedudukan ini didasarkan kepada perintah atau delegasi pengaturan dari Pasal 8 UUPA yang menyatakan, bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, airdan ruang angkasa”. Sejalan dengan itu, maka RUU Pertanahan ini merupakan pengaturan khusus (*lex specialis*) dari UUPA yang bersifat umum (*lex generalis*). Khususnya dalam bidang pertanahan (*lex specialis*) beberapa UU sebagai pelaksana UUPA juga telah dikeluarkan sebelumnya yang harus dijelaskan kedudukannya dengan adanya RUU Pertanahan.⁷³

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis menganalisis bahwa UUPA Nomor 5 Tahun 1960 merupakan 'Magna Carta' pertanahan Indonesia yang mengubah paradigma hukum dari kolonialistik menjadi nasionalistik. Relevansi terpenting undang-undang ini terhadap fokus penelitian penulis terletak pada mandat Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah. Penulis berargumen bahwa pasal inilah yang menjadi *causa prima* atau landasan yuridis lahirnya sertifikat hak atas tanah. Tanpa adanya perintah tegas dari UUPA untuk menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran, sertifikat tidak akan memiliki legitimasi yang cukup sebagai alat pembuktian yang kuat dan superior di hadapan pengadilan. Oleh karena itu,

⁷² Muhammadiyah Law Review, "Lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Muhammadiyah Law Review* 3, no. 2 (Juli 2019): hlm.15-34.

⁷³ Suparjo, Laras Post, "54 Tahun UUPA 1960 dan Cita-Cita Keadilan Agraria di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 51, no. 1 (2021): hlm.34-45.

kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah sejatinya adalah manifestasi dari kedaulatan negara yang dituangkan dalam UUPA.

D. Teori Teori Hukum Terkait Pembuktian Perdata

Pembuktian merupakan jantung dari hukum acara perdata. Tanpa pembuktian, suatu hak yang didalilkan oleh subjek hukum hanyalah klaim sepihak yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Secara terminologis, pembuktian adalah proses penyajian fakta-fakta hukum di muka persidangan guna merekonstruksi peristiwa masa lalu agar hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan putusan.⁷⁴ Mengingat vitalnya peran pembuktian dalam penyelesaian sengketa, para sarjana hukum membedah mekanisme tersebut ke dalam beberapa konstruksi teoritis.

Melengkapi pandangan para ahli sebelumnya, Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi pembuktian yang menitikberatkan pada aspek psikologis hakim.⁷⁵ Menurutnya, membuktikan adalah upaya meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Ia berpendapat bahwa pembuktian perdata bukan sekadar masalah logika matematis, melainkan seni meyakinkan hakim dengan tetap berada dalam koridor hukum pembuktian yang sah. Pandangan ini relevan untuk memahami bahwa meskipun sertifikat adalah alat bukti kuat, keberhasilan pembuktian tetap bergantung pada bagaimana pemegang hak mampu mempresentasikan validitas dokumen tersebut di hadapan majelis hakim untuk menangkis dalil lawan.

Sementara itu, Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, menyoroti sifat 'terbatas' dari pembuktian perdata. Mereka menegaskan bahwa hakim perdata bersifat pasif dalam hal ruang lingkup pembuktian; hakim hanya memeriksa apa

⁷⁴ Endang Sri Wahyuni, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sengketa Perdata," *Jurnal Idea Hukum* 4, no. 1 (Maret 2018): hlm. 89.

⁷⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Bandung: Sumur Bandung, 1992), hlm. 71.

yang diajukan oleh para pihak. Oleh karena itu, teori *Nemo Judex Sine Actore* (tidak ada hakim tanpa penggugat) berimplikasi pada teori pembuktian bahwa inisiatif pembuktian sepenuhnya ada di tangan para pihak.⁷⁶ Hal ini menuntut keaktifan pemegang sertifikat untuk merawat dan menyimpan dokumennya dengan baik, karena hakim tidak akan mencari bukti di luar apa yang disajikan di meja hijau.

Dalam kajian mengenai kekuatan alat bukti, dikenal pula teori mengenai Daya Mengikat Bukti (*Binding Force of Evidence*). Teori ini membedakan alat bukti menjadi dua kategori bukti yang memiliki daya ikat bebas (*vrij bewijs*) dan bukti yang memiliki daya ikat menentukan (*bindende bewijskracht*). Keterangan saksi dan persangkaan umumnya masuk dalam kategori bukti bebas yang penilaiannya diserahkan pada kebijaksanaan hakim. Sebaliknya, sertifikat hak atas tanah sebagai akta otentik masuk dalam kategori bukti yang mengikat dan menentukan.⁷⁷ Secara teoritis, hal ini bermakna bahwa hakim 'terbelenggu' oleh isi sertifikat tersebut dan wajib menerimanya sebagai kebenaran, kecuali muncul bukti lawan yang sangat kuat yang mampu membatalkannya.

Dalam tataran teoritis yang lebih luas, sistem pembuktian perdata tidak dapat dilepaskan dari tujuan dasar hukum itu sendiri. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum terkemuka, mencetuskan teori tiga nilai dasar hukum (*Grundszen der Rechts*), yaitu Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*).⁷⁸ Dalam konteks pembuktian perkara perdata khususnya sengketa tanah nilai Kepastian Hukum menempati porsi yang sangat dominan. Teori ini menjelaskan mengapa hukum acara perdata lebih mengutamakan bukti tertulis (seperti sertifikat) dibandingkan bukti kesaksian.

⁷⁶ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1997), hlm. 55.

⁷⁷ Aartje Tehupeoriy, "Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti Utama dalam Sengketa Pertanahan," *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 3 (September 2019): hlm. 685.

⁷⁸ L. Arsyad dengan judul *Pengantar Filsafat Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 24.

Hal ini karena bukti tertulis menjamin stabilitas dan prediktabilitas (keterugaan) yang lebih tinggi, sehingga hakim dapat memberikan putusan yang pasti mengenai siapa pemilik hak yang sah, demi menjaga ketertiban lalu lintas hukum di masyarakat.

Paling tidak terdapat 6 parameter teori pembuktian yang perlu di jelaskan berkaitan dengan pembuktian perdata, yakni :

1. *Bewijstheorie*, adalah teori pembuktian yang digunakan sebagai dasar pembuktian hakim di pengadilan, yaitu:
 - a. *Positief wettelijk bewijstheorie* atau teori pembuktian berdasarkan undang-undang. Teori ini lazim digunakan dalam pembuktian perkara perdata (*formale warheid*),
 - b. *Conviction intime bewijstheorie* atau teori pembuktian berdasarkan keyakinan semata. Teori ini menekankan pada keyakinan semata. Artinya hakim dapat menjatuhkan putusan sepanjang ia mempunyai keyakinan. Teori ini dianut di Amerika Serikat.
 - c. *Conviction racione bewijstheorie* atau pembuktian berdasarkan batas-batas yang logis. Dalam teori ini, hakim dapat menilai alat bukti disertai alasan-alasan logis.
 - d. *Negatief wetterlijk bewijstheorie* atau pembuktian berdasar keyakinan yang lahir dari alat bukti. KUHAP menganut sistem pembuktian ini.⁷⁹
2. *Bewijsmiddelen*, adalah jenis alat bukti formil yang dapat digunakan dalam proses persidangan, yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata/Pasal 164 HIR alat bukti dalam perkara perdata:
 - a. Alat Bukti Tulisan,

⁷⁹ Subekti, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata di Indonesia, Jurnal Hukum dan Pembangunan* 18, no.1 (2024): hlm.45-56.

- b. Alat Bukti Saksi,
 - c. Alat Bukti Persangkaan,
 - d. Alat Bukti Pengakuan,
 - e. Alat Bukti Sumpah.
3. *Bewijldvoering*, merupakan cara atau tata cara perolehan bukti dan penyampaian bukti kepada hakim di persidangan. Ketentuan ini dikenal dalam hukum acara pidana karena berkaitan dengan *unlawfull legal evicance*.
 4. *Bewijslat*, atau *burden of proof* adalah pembagian beban pembuktian yang diwajibkan oleh undang-undang untuk membuktikan suatu peristiwa hukum. Asas pembagian beban pembuktian diatur dalam Pasal 163 HIR atau yang dikenal dengan asas *actori incumbit probatio*.
 5. *Bewijkracht*, atau kekuatan pembuktian pada masing-masing alat bukti. Dalam hukum acara perdata yang lebih condong pada pembuktian formil (*formale warheid*) atau teori pembuktian positif wettelijk bewijstheorie. Dalam hukum acara perdata juga akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*probatio plena*).⁸⁰
 6. *Bewijsminimum* atau alat bukti minimum yang diperlukan dalam pembuktian untuk mengikat kebebasan hakim. Secara umum dalam konteks hukum acara pidana, bewijs minimum adalah dua alat bukti, dalam hukum acara perdata juga dikenal istilah probative evidence atau bukti probative cenderung membuktikan proporsi suatu isu dalam suatu kasus. Nilai probatif suatu bukti harus memiliki bobot yang melebihi nilai prajudisialnya.⁸¹

⁸⁰ Ibid hlm.4

⁸¹ Eddy O.S. Hiariej, "Teori & Hukum Pembuktian," *Jurnal ESENSI HUKUM* 3, no. 2 (Desember 2021): hlm.144-157.

Selain itu ada juga yang disebut dengan *preponderance evidence* yaitu standar pembuktian yang diterapkan dalam perkara perdata. Ketentuan ini mengharuskan hakim untuk menemukan versi fakta penggugat *probable* daripada tidak. Artinya bobot bukti salah satu pihak lebih besar dibandingkan pihak lain.⁸²

Untuk memahami kedudukan alat bukti dalam persidangan, para ahli hukum acara perdata memberikan landasan teoritis yang fundamental. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa membuktikan dalam arti yuridis adalah memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim untuk memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.⁸³ Ia menekankan bahwa berbeda dengan hukum pidana yang mencari kebenaran materiil, hukum acara perdata bertujuan mencari kebenaran formil (*formele waarheid*). Artinya, hakim memutus perkara tidak berdasarkan keyakinan semata, melainkan terikat pada kekuatan alat-alat bukti yang sah yang diajukan para pihak di persidangan.

Lebih lanjut mengenai teknis pembuktian, M. Yahya Harahap menyoroti prinsip Beban Pembuktian (*Bewijslast*) yang diatur dalam Pasal 163 HIR atau Pasal 1865 KUHPerdata. Ia menegaskan asas *Actori Incumbit Probatio*, yakni barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, maka dialah yang wajib membuktikan adanya hak tersebut.⁸⁴ Namun, Yahya mengingatkan bahwa pembagian beban ini harus dilakukan secara patut dan berimbang. Dalam konteks dokumen resmi, R. Subekti menambahkan bahwa alat bukti surat merupakan alat bukti utama (*primus inter pares*) dalam perdata.⁸⁵ Ia menggarisbawahi kekuatan istimewa dari akta otentik, yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. Hakim diwajibkan untuk mempercayai kebenaran isi akta otentik

⁸² Ibid.

⁸³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm. 106.

⁸⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 556.

⁸⁵ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 26.

tersebut secara mutlak, selama pihak lawan tidak mampu mengajukan bukti lawan (*tegenbewijs*) yang dapat melumpuhkannya.

Menyintesis pandangan para ahli di atas, penulis berargumen bahwa teori pembuktian perdata menjadi landasan pelindung bagi pemegang sertifikat hak atas tanah. Mengingat sertifikat dikualifikasikan sebagai akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, maka secara teoritis sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Penulis menganalisis bahwa dalam sengketa lahan, pemegang sertifikat berada dalam posisi yang diuntungkan oleh hukum acara, ia tidak perlu lagi membuktikan kebenaran haknya secara mendalam karena sertifikat itu sendiri sudah membuktikannya (*volledig bewijs*). Beban pembuktian justru beralih sepenuhnya kepada pihak lawan yang ingin menggugat keabsahan sertifikat tersebut. Oleh karena itu, teori kebenaran formil dalam perdata sejatinya memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat bagi pemilik tanah bersertifikat.

E. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Islam

Dalam perspektif hukum Islam, tanah memiliki kedudukan yang sangat fundamental, tidak hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai sarana ibadah dan manifestasi pengabdian kepada Sang Pencipta. Secara teologis, Islam memandang bahwa pemilik mutlak dari bumi, air, dan seisinya adalah Allah SWT (*Al-Malik*). Namun demikian, Allah memberikan mandat kepada manusia sebagai khalifah di muka bumi untuk mengelola dan memakmurkan tanah tersebut.⁸⁶ Oleh karena itu, konsep kepemilikan manusia atas tanah dalam Islam bersifat nisbi (sementara) dan merupakan sebuah amanah. Konsekuensi dari prinsip ini adalah hak kepemilikan tersebut harus diperoleh dengan cara yang halal, dipergunakan sesuai dengan syariat-Nya, serta tidak boleh menelantarkan fungsi sosialnya.

⁸⁶ Fakhri Husein, "Konsep Penguasaan Tanah dalam Perspektif Ekonomi Islam dan UUPA," *La Riba: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (Juli 2010): hlm. 45.

Hukum Islam sangat menghormati hak kepemilikan individu (*Milkiyyah Fardhiyyah*) atas tanah, selama cara perolehannya sah menurut syara'. Salah satu konsep spesifik dalam Islam mengenai cara memperoleh hak atas tanah adalah *Ihya al-Mawat* atau menghidupkan tanah mati. Wahbah Az-Zuhaili dalam kitabnya *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu* menjelaskan bahwa terminologi menghidupkan di sini bermakna mengolah tanah yang tidak bertuan menjadi produktif, seperti bercocok tanam, mendirikan bangunan, atau membuat saluran irigasi. Konsep ini sejalan dengan semangat agraria nasional yang menekankan bahwa tanah harus memiliki fungsi sosial dan tidak boleh dilerantarkan begitu saja oleh pemiliknya.⁸⁷

Lebih jauh, terkait dengan urgensi sertifikat sebagai alat bukti, Islam memberikan perhatian khusus pada aspek administrasi dan pencatatan (*Kitabah*). Landasan normatifnya terdapat dalam Surah Al-Baqarah ayat 282, yang memerintahkan orang-orang beriman untuk mencatat setiap transaksi muamalah tidak tunai dan menghadirkan saksi demi menjaga keadilan. Yusuf Al-Qardhawi menafsirkan ayat ini sebagai perintah untuk menjaga harta (*hifdz al-mal*) melalui mekanisme pembuktian yang otentik. Dalam konteks modern, perintah "mencatat" ini dapat diqiyaskan (dianalogikan) dengan kewajiban mendaftarkan tanah ke kantor pertanahan untuk diterbitkan sertifikat. Tujuannya adalah untuk menghindari *gharar* (ketidakjelasan) dan meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.⁸⁸ Tanpa adanya bukti tertulis yang kuat seperti sertifikat, kepemilikan tanah menjadi rentan terhadap klaim palsu dan kezaliman, hal mana sangat dilarang keras dalam Islam.

Konsep kepemilikan dalam ajaran Islam didasarkan pada pandangan bahwa manusia memiliki kecenderungan alami (*fithrah*) untuk memiliki harta secara

⁸⁷ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 568.

⁸⁸ Yusuf Al-Qardhawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 1997), hlm. 215.

individual, namun juga memerlukan keterlibatan pihak lain dalam kehidupan sosialnya. Harta atau kekayaan yang dianugerahkan oleh Allah swt.⁸⁹ di alam semesta ini merupakan pemberian dari-Nya kepada manusia untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya demi kesejahteraan seluruh umat manusia secara ekonomi, sesuai dengan kehendak Allah swt. sebagai pencipta, pengatur dan pemilik segala sesuatu di alam semesta ini, sebagaimana dinyatakan dalam firman-Nya dalam QS alMa'idah/5:120 :

لِلَّهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّ ۗ وَهُوَ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ۝

Terjemahnya: "Hanya milik Allah swt. kerajaan langit dan bumi serta apa pun yang ada di dalamnya. Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu".

Implikasi yuridis-teologis dari ayat tersebut menegaskan bahwa hak kepemilikan manusia atas tanah bersifat derivatif (turunan) dan tidak mutlak. Jika Allah adalah pemilik hakiki (*Ultimate Owner*), maka manusia hanyalah pemegang hak pakai atau hak guna dalam pengertian syar'i (*haqq al-intifa'*). Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh negara tidak boleh dipandang sebagai lisensi untuk berbuat sewenang-wenang terhadap tanah tersebut.⁹⁰ Sertifikat harus dimaknai sebagai bentuk formalisasi amanah dari Allah yang dilegitimasi oleh negara. Dengan demikian, seorang pemegang sertifikat memiliki tanggung jawab ganda (*double accountability*) yakni pertanggungjawaban horizontal kepada hukum negara untuk tidak melanggar hak orang lain, dan pertanggungjawaban vertikal kepada Allah untuk mengelola tanah tersebut sesuai syariat.

Allah swt. memberikan wewenang kepada manusia untuk menguasai (istikhlaf) hak milik dan memberikan izin kepemilikan kepada individu tertentu

⁸⁹ Mushthafa Al-Syatibi, *al-Muwafaqat fi Ushul al-Ahkam* (Kairo: al-Maktabah alTijariyah al-Kubra, t.th.), hlm. 239.

⁹⁰ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an*, Vol. 1, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 132.

secara nyata. Manusia diberi kuasa oleh Allah swt. untuk memiliki dan memanfaatkan harta. Pada dasarnya, seseorang yang memperoleh harta hanya menerima titipan sebagai amanat untuk dikelola dan dibelanjakan sesuai dengan kehendak pemiliknya, baik dalam pengembangan maupun penggunaannya. Bahkan, tidak berlebihan untuk mengatakan bahwa sejak awal, manusia diberi wewenang untuk menggunakan harta tersebut secara proporsional sebagai milik individu, kolektif dan negara, sesuai dengan tingkat kepentingan dan urgensinya masing-masing melalui cara-cara yang dibenarkan.⁹¹

Allah swt. telah menetapkan sejak awal bahwa harta yang dianugerahkannya diperuntukkan bagi manusia di muka bumi untuk memenuhi kebutuhan mereka. Firman Allah swt. dalam QS al-Baqarah/2:29 :

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ اسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَاوَاتٍ وَهُوَ

بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۝

Terjemahnya: “Dialah (Allah) yang menciptakan segala yang ada di bumi untukmu, kemudian Dia menuju ke langit, lalu Dia menyempurnakannya menjadi tujuh langit. Dia Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Dalam konteks hukum agraria nasional, substansi QS Al-Baqarah ayat 29 ini berkorelasi erat dengan prinsip Fungsi Sosial Hak Atas Tanah yang dianut dalam UUPA. Frasa '*khalafa lakum*' (menciptakan untukmu) menggunakan kata ganti jamak, yang mengindikasikan bahwa tanah diciptakan untuk kemaslahatan kolektif manusia, bukan untuk dimonopoli segelintir orang tanpa dimanfaatkan.⁹²

Relevansinya dengan sertifikat tanah adalah sebagai instrumen pengendalian. Sertifikat memberikan kepastian hukum kepada individu untuk mengelola tanah,

⁹¹ Ali Akbar, 'Konsep Kepemilikan dalam Islam', Jurnal Ushuluddin, 18.2 (2012), hlm. 125- 126.

⁹² Faisal, "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 11, no. 1 (Januari 2016): hlm. 82.

namun pada saat yang sama, negara berhak mencabut hak tersebut jika tanah dilerantarkan atau tidak mendatangkan manfaat sebagaimana tujuan penciptaannya dalam ayat ini. Jadi, ayat ini menjadi landasan teologis bahwa kepemilikan tanah harus produktif; dan sertifikat adalah alat untuk menjamin bahwa produktivitas tersebut terlindungi secara hukum dari gangguan pihak lain.

Sayid Quthub memberikan penjelasan bahwa Allah swt. telah menciptakan segala sesuatu di bumi untuk kehidupan manusia. Oleh karena itu, keberadaan manusia di bumi memiliki peran penting, yaitu memanfaatkan sumber daya alam yang telah disediakan. Ahmad Mushthafa Al-Maragi dan Muhammad Abduh menjelaskan makna ayat tersebut lebih rinci bahwa bumi ini diciptakan untuk dimanfaatkan manusia dengan dua cara:

1. Memanfaatkan hasil bumi untuk kebutuhan hidup jasmani, seperti mengolah hasil bumi menjadi bahan makanan untuk keberlangsungan hidup manusia.
2. Menjadikan alam beserta isinya sebagai wahana atau objek kajian untuk melahirkan berbagai teori dan konsep yang terkait dengan ilmu pengetahuan⁹³

Berdasarkan berbagai pandangan tersebut, dapat dipahami bahwa bumi diciptakan untuk dikelola dan dimanfaatkan oleh manusia guna memenuhi kelangsungan dan perkembangan hidupnya. Dengan demikian, bumi dan seluruh isinya tidak dimaksudkan untuk dimiliki oleh suatu kaum atau bangsa tertentu, melainkan untuk semua umat manusia. Oleh karena itu, setiap individu berhak berusaha mendapatkan rezekinya di muka bumi ini dengan cara yang baik, tidak memonopoli kegiatan produksi, konsumsi, dan distribusi barang ekonomi.⁹⁴

setiap orang menikmati hak yang sama dalam usaha masing-masing untuk mendapatkan rezeki dan bebas bekerja selama kegiatan tersebut tidak melawan

⁹³ Sayid Quthub, *Fi Zhilaal-Qur'an* (Beirut: Dar Ihya' al-Turats al-'Arabi, 1967), hlm. 62.

⁹⁴ Achmad, 'Perspektif Al-Qur'an Tentang Hak Milik Kebendaan', *Jurnal Al-Daulah*, 4.1 (2015), hlm. 4-5.

hukum. Islam telah mengatur dengan jelas bagaimana hak milik dapat diperoleh secara sah dan pantas. Sebaliknya, Islam melarang perampasan atau perampokan atas hak milik yang dapat menimbulkan ketidakadilan (kezhaliman) atau penindasan antara satu pihak dengan pihak lainnya.⁹⁵

Oleh karena itu, urgensi kepemilikan sertifikat tanah dalam Islam merupakan upaya preventif (*sadd al-dzari'ah*) untuk menutup celah terjadinya kezhaliman tersebut. Tanpa adanya bukti tertulis yang otentik (sertifikat), perampasan hak milik (*ghashab*) menjadi lebih mudah terjadi, yang mana hal ini sangat dikutuk dalam Islam.



⁹⁵ Ibid

BAB TIGA PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata Menurut UUPA

Dalam diskursus hukum acara perdata, M. Yahya Harahap menegaskan bahwa akta otentik (termasuk sertifikat) memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Artinya, kebenaran dari isi akta tersebut harus diakui oleh hakim sebagai fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi, kecuali jika terdapat bukti lawan (*tegenbewijs*) yang mampu meruntuhkannya. Namun, penulis memberikan catatan kritis bahwa istilah 'sempurna' ini sering disalahartikan sebagai 'mutlak'.⁹⁶ Jika dikorelasikan dengan Teori Pembuktian Negatif (Negatief Wettelijk Bewijstheorie) yang disinggung pada Bab II, kekuatan sempurna sertifikat sebenarnya bersifat limitatif. Analisis penulis berpendapat bahwa kekuatan tersebut hanya berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang lebih kuat (seperti putusan pengadilan terdahulu atau cacat yuridis yang nyata). Oleh karena itu, dalam persidangan, sertifikat tidak boleh diposisikan sebagai 'dogma' yang anti-kritik, melainkan sebagai presumsio iuris tantum (anggapan hukum yang sah sampai dibuktikan sebaliknya).

Salah satu fungsi akta adalah sebagai alat pembuktian. Sebagai alat pembuktian akta dibedakan kedalam tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal dan kekuatan pembuktian material. Kekuatan bukti lahir merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas keadaan lahir bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta dianggap/diterima sebagai suatu akta dan harus diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak terbukti kebalikannya.⁹⁷

⁹⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 560-561.

⁹⁷ Rina Shahriyani Shahrul, "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dibandingkan Alat Bukti Lainnya dalam Hukum Acara Perdata," *Jurnal Hukum dan Peradilan* (Kejaksaan RI, 2025): 10-15, hlm. 12.

Sedangkan kekuatan bukti formal merupakan kekuatan bukti yang didasarkan atas benar atau tidaknya pernyataan dalam akta bahwa penandatanganan akta menerangkan apa yang tercantum dalam akta. Sementara itu kekuatan pembuktian material merupakan kekuatan pembuktian yang didasarkan atas benar atau tidaknya isi dari pernyataan bahwa penandatanganan menyatakan bahwa peristiwa hukum yang dinyatakan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.⁹⁸ Sertifikat yang mempunyai kedudukan sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil dan berdasarkan Pasal 165 HIR bahwa akta otentik mempunyai kekuatan yang sempurna. Artinya apa yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai suatu yang benar selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya.

Terkait dengan kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah terdapat istilah tersendiri dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, antara lain sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa kegiatan pendaftaran tanah meliputi; "Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Demikian juga halnya Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 yang menyebutkan :

"sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Lebih lanjut dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1)) PP 24/1997 disebutkan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Karena itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat

⁹⁸ Ibid

harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.⁹⁹

Sehubungan dengan hal tersebut dapat dipahami bahwa sertifikat tidak mempunyai kekuatan bukti yang mutlak, karena masih memungkinkan untuk dinyatakan batal atau dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta pengadilan agar memutuskan bahwa suatu sertifikat hak atas tanah tertentu tidak mempunyai kekuatan hukum.

Berdasarkan PP 10/1961 bahwa kapanpun seseorang atau badan hukum dapat mengajukan gugatan terhadap suatu sertifikat tetapi berdasarkan PP 24/1997, yang juga telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku PP 10/1961, bahwa gugatan terhadap suatu sertifikat tidak lagi dapat diajukan apabila telah lewat waktu tertentu dan telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2). Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 menyebutkan :

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.

Dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (2) diuraikan lebih lanjut bahwa ketentuan tersebut bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar

⁹⁹ I Gede Pantama Maha, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Alat Bukti Surat Sertifikat Tanah Dalam Sengketa Hak Atas Tanah," *Das Sollen* 5, no. 2 (2023): 1-15, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm. 11

sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Oleh karena hukum tanah Indonesia berdasarkan pada hukum adat maka untuk mengatasi kelemahan tersebut menggunakan lembaga “*rechtsverwerking*”.¹⁰⁰

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut, yang dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan disebut hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa batas waktu 5 (lima) tahun itu berlaku apabila memenuhi 3 (tiga) persyaratan, yaitu :

1. pelaksanaan pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat tersebut dilakukan secara sah, artinya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sebagai contoh bahwa salah satu tahapan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah adalah dilakukan pengumuman terhadap data tanah yang telah diteliti sebelum dilakukan pembukuan hak atas tanah. Apabila pengumuman tidak dilakukan atau dilakukan tidak sesuai dengan aturan atau menyimpang dari tujuan diadakan pengumuman maka hal itu dapat dikategorikan sebagai cacat hukum dalam proses pensertifikatan
2. penguasaan tanah oleh pemohon atau penerusnya dilakukan dengan itikat baik, hal ini tentu ada ukuran-ukuran dalam hukum mengenai itikat baik tersebut

¹⁰⁰ A.P. Pramudya Wardani, *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Berdasarkan PP 24 Tahun 1997*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2000, hlm. 89-92.

3. tanah tersebut dikuasai secara nyata oleh pemohon, hal ini berarti tidak cukup penguasaan secara hukum saja.¹⁰¹

Apabila ketiga persyaratan tersebut tidak dipenuhi secara kumulatif maka batasan waktu 5 (lima) tahun tersebut tidak dapat diterapkan. Karena pengaturannya masih dalam bentuk Peraturan Pemerintah maka hakimlah dalam penerapan Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997 terhadap kasus-kasus konkrit yang akan mempertimbangkan terpenuhinya syarat-syarat bagi penerapannya sebagaimana halnya penerapan lembaga “*rechtsverwerking*” pada tanah-tanah adat. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa dan dalam rangka pembaharuan hukum tanah nasional maka ketentuan tersebut perlu diatur dalam bentuk undang-undang.¹⁰²

Problematika utama dalam pembuktian tanah di pengadilan perdata adalah benturan antara kebenaran formil (apa yang tertulis di sertifikat) dengan kebenaran materiil (fakta penguasaan di lapangan). Retnowulan Sutantio berpendapat bahwa meskipun hukum acara perdata condong mencari kebenaran formil, namun dalam kasus pertanahan, hakim dituntut untuk aktif menggali kebenaran materiil guna menghindari putusan yang *non-executable* (tidak dapat dieksekusi).¹⁰³ Hal ini sejalan dengan Teori Keadilan Substantif yang menjadi landasan teoritis Bab II. Penulis berargumen bahwa selebar sertifikat yang 'bersih' secara administratif namun 'kosong' dari penguasaan fisik selama puluhan tahun, sejatinya telah kehilangan legitimasi sosiologisnya. Dalam kondisi demikian, penulis menyimpulkan bahwa hakim harus berani melakukan *rechtsvinding* (penemuan hukum) dengan memenangkan pihak yang menguasai

¹⁰¹ Maria S.W. Sumardjono, *Hukum Agraria: Landreform dan Sertifikasi Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, hlm. 130-135.

¹⁰² Ahmad Zaini et al., "Lembaga *Rechtsverwerking* dalam Penguasaan Tanah Adat Berdasarkan Hukum Agraria Nasional," *Jurnal Hukum Bisnis* (Universitas Muhammadiyah Makassar, 2025): 45-60, hlm. 52-55.

¹⁰³ Eddy O.S. Hiariej, *Teori dan Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Erlangga, 2012), hlm. 18.

tanah secara itikad baik, karena hukum tanah nasional tidak menghendaki penelantaran tanah hanya demi memuja kepastian administrasi

Walaupun pengadilan berwenang memutuskan ketidakabsahan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap suatu sertifikat tetapi pengadilan tidak berwenang membatalkan sertifikat yang bersangkutan. Pernyataan suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum dan pembatalan sertifikat merupakan dua hal yang berbeda walaupun saling berkaitan. Perbedaan prinsipnya terletak pada kewenangan dan akibat hukumnya. Pernyataan bahwa suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum merupakan kewenangan pengadilan sedangkan pembatalan sertifikat merupakan kewenangan BPN.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Pasal 13 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, bahwa Menteri Negara Agraria/Kepala BPN berwenang membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah. Lebih lanjut dalam Pasal 104 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, disebutkan bahwa pembatalan keputusan pemberian dan sertifikat hak atas tanah diterbitkan karena dua hal, yaitu :

1. karena terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya.
2. karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Untuk pembatalan sertifikat atas dasar putusan pengadilan, pihak yang berkepentingan harus mengajukan permohonan kepada Kepala BPN. Persoalan muncul apabila tidak dikabulkannya permohonan pembatalan tersebut, atau sebelum dibatalkannya sertifikat tersebut, apakah subyek hak yang tercantum

namanya dalam sertifikat masih berhak atas tanah tersebut dan bagaimana pula kedudukan perbuatan-perbuatan hukum yang mendasarkan diri pada sertifikat yang telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum tetapi belum/tidak dibatalkan oleh BPN. Hal tersebut berpeluang timbulnya multi tafsir, tergantung pada pemahaman terhadap kedudukan putusan pengadilan dan kedudukan Peraturan Menteri/Kepala BPN dalam sistem hukum Indonesia.¹⁰⁴

Validitas kekuatan pembuktian sertifikat tidak hanya diuji di ruang sidang melalui pemeriksaan dokumen, tetapi juga melalui Pemeriksaan Setempat (*Descente*) sebagaimana diatur dalam Pasal 180 RBg / 211 RV. Irawan Soerodjo menekankan bahwa kesesuaian antara 'data yuridis' di sertifikat dengan 'data fisik' di lapangan adalah syarat mutlak kekuatan pembuktian. Seringkali terjadi sertifikat asli secara formil, namun cacat secara materiil karena letak, batas, atau luasnya tidak sesuai dengan kondisi riil (*error in objecto*).¹⁰⁵ Fenomena ini memperkuat analisis penulis terkait Teori Kepastian Hukum yang dinamis. Penulis berpendapat bahwa kekuatan pembuktian sertifikat akan runtuh seketika (*null and void*) apabila dalam sidang pemeriksaan setempat terbukti obyek tanahnya fiktif atau bergeser posisinya. Dengan demikian, sertifikat hanya bernilai sebagai alat bukti yang kuat apabila didukung oleh konsistensi spasial di lapangan. Tanpa itu, sertifikat hanyalah 'macan kertas' yang tidak memiliki daya eksekutorial.

Sebagian ahli hukum berpandangan bahwa sertifikat yang dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh pengadilan walaupun belum dibatalkan oleh BPN menyebabkan sertifikat tersebut telah hilang kekuatannya sebagai akta otentik.¹⁰⁶ Maka, sejak dibacakannya putusan tersebut maka terhadap sertifikat

¹⁰⁴ Rizki Putra, "Pembatalan Sertipikat Tanah oleh Kantor Pertanahan Tanpa Putusan Pengadilan," *Galuh Justisi* 10, no. 1 (2024): 45-60, Universitas Galuh, Ciamis, hlm. 52.

¹⁰⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 178-179.

¹⁰⁶ Anggrenia T. Meilubis, *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2022, hlm. 120-125.

yang bersangkutan sudah tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Karena itu seyogyanya dalam peraturan perundang-undangan disebutkan secara tegas bahwa pembatalan hak atas tanah dan sertifikat atas dasar putusan pengadilan adalah bersifat administratif belaka dan tidak memberikan peluang keabsahan perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang hak dan sertifikatnya sudah dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan berlaku oleh pengadilan.

Prinsip umum pembuktian perdata adalah *actori incumbit probatio* (siapa yang mendalilkan, dia harus membuktikan). Namun, keberadaan sertifikat hak atas tanah menciptakan pengecualian dalam distribusi beban pembuktian. Menurut pakar hukum acara perdata Sudikno Mertokusumo, akta otentik membalikkan beban pembuktian kepada pihak lawan. Kondisi ini relevan dengan Teori Perlindungan Hukum Preventif di Bab II. Penulis menganalisis bahwa fungsi utama sertifikat dalam sengketa perdata adalah sebagai perisai hukum (*legal shield*), bukan pedang. Pemegang sertifikat dilindungi oleh undang-undang untuk 'diam' dan tidak perlu membuktikan riwayat tanahnya secara detail, sementara pihak penggugat memikul beban berat untuk membuktikan adanya cacat hukum.¹⁰⁷ Argumentasi penulis menegaskan bahwa konstruksi hukum ini dibuat negara untuk menjaga stabilitas kepemilikan tanah, sehingga gugatan yang hanya didasarkan pada asumsi tanpa bukti otentik tandingan, haruslah dikesampingkan oleh hakim.

B. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata

Dalam konstruksi hukum pembuktian perdata, urgensi pembuktian kepemilikan tanah menemukan landasan yuridis dan filosofisnya pada amanat

¹⁰⁷ I Wayan Arthanaya, 'Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Perdata', *Jurnal Kertha Wicaksana*, 11.2 (2017), hlm. 102

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA *jo.* Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang mendukung sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang menjamin kepastian hukum (*rechtszekerheid*). Untuk membuktikan seseorang atau suatu badan hukum sebagai empunya suatu bidang tanah maka perlu alat bukti. Secara doktrinal, kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti tidak dapat dilepaskan dari amanat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan kepastian hukum. Boedi Harsono, pakar hukum agraria, menegaskan bahwa sertifikat adalah "tanda bukti yang kuat" (*sterk bewijs*), yang bermakna bahwa keterangan di dalamnya dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain di pengadilan.

Dalam taksonomi alat bukti menurut Hukum Acara Perdata, sertifikat dikualifikasikan sebagai bukti surat berupa akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum (BPN). Sudikno Mertokusumo dalam teorinya mengenai hukum pembuktian menyatakan bahwa tujuan pembuktian perdata adalah mencari kebenaran formil,¹⁰⁸ namun dalam sengketa tanah, yurisprudensi Mahkamah Agung cenderung bergeser mencari kebenaran materiil.¹⁰⁹ Kondisi ini menciptakan korelasi erat dengan Teori Perlindungan Hukum Represif yang dibahas pada Bab II. Penulis berpendapat bahwa ketika hakim memeriksa sengketa tanah, ia tidak boleh hanya terpaku pada Pasal 164 HIR secara kaku. Hakim dituntut untuk melakukan *rechtsvinding* (penemuan hukum) dengan menguji validitas *causa* terbitnya sertifikat tersebut. Jika sertifikat (bukti formil) bertentangan dengan penguasaan fisik puluhan tahun (fakta materiil), maka menurut hemat penulis, hakim wajib memprioritaskan fakta materiil demi

¹⁰⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 135

¹⁰⁹ Mahkamah Agung RI, *Putusan Nomor 701 K/Sip/1974*, Tanggal 14 April 1976.

memenuhi rasa keadilan, mengingat tanah memiliki fungsi sosial yang tidak hanya sebatas lembaran kertas.

Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, karena itu apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat.¹¹⁰ Setiap bidang tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia seharusnya telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat agar data tanah dapat tersedia secara lengkap dan menyeluruh yang dengan sendirinya akan bermanfaat bagi semua pihak baik instansi pemerintah sendiri maupun perorangan atau swasta terutama bagi pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau akan meletakkan hubungan hukum atas suatu bidang tanah.

Dalam hal ini, penulis berpendapat bahwa frasa "kuat" namun tidak "mutlak" tersebut menciptakan ruang dialektika antara kepastian hukum dan keadilan. Jika dikorelasikan dengan Teori Kepastian Hukum yang dibahas pada Bab II, konstruksi hukum ini menunjukkan bahwa UUPA tidak menginginkan kepastian yang kaku (rigid). Sebaliknya, hukum agraria nasional menghendaki kepastian yang tetap membuka celah koreksi demi melindungi pemilik tanah yang sebenarnya, sehingga hakim perdata tidak boleh hanya terpaku pada formalitas sertifikat semata tanpa menggali kebenaran materiil.

Pemerintah yang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai institusi yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah telah mulai melaksanakan pendaftaran tanah pada tahun 1961 yaitu sejak berlakunya

¹¹⁰ Syendy A. Korompis, "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Lex Privatum* Vol. VI/No. 1/Jan-Mar, Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2018, hlm. 20.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dan dinyatakan tidak berlaku dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu alasan penerbitan PP 24/1997 bahwa ketentuan hukum yang dijadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 selama 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftarkan, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar.¹¹¹ Pada tahun 2006 Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyebutkan bahwa sejak UUPA diundangkan tahun 1960 sampai tahun 2006 telah diterbitkan 33,74 juta sertifikat tanah atau sekitar 36 % dari jumlah bidang tanah yang perlu disertifikat di luar kawasan hutan. Kenyataan tersebut dapat dipahami bahwa masih banyak bidang-bidang tanah hak yang belum mempunyai sertifikat.¹¹²

Disparitas yang tinggi antara jumlah bidang tanah yang ada dengan jumlah sertifikat yang diterbitkan mengindikasikan adanya hambatan struktural dan kultural dalam pendaftaran tanah. Secara akademis, kondisi ini relevan dengan sosiologi hukum yang memandang hukum tidak bekerja di ruang hampa (*law in action vs law in the books*). Banyaknya tanah yang belum bersertifikat memaksa sistem hukum untuk tetap mengakui alat bukti petunjuk seperti Girik, Letter C, atau Petuk D sebagai alas hak awal.¹¹³ Berdasarkan fenomena ini, penulis

¹¹¹ Moh. Akli Suong, "Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Positif Nasional," *Jurnal Media Hukum* 9, no. 1 (2021): 46–58, Universitas Tika Tika, Pekanbaru, hlm. 46.

¹¹² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Nasional*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2007, hlm. 145.

¹¹³ Soetandyo Wignjosebroto, 'Hukum dan Dinamika Masyarakat', *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 12.1 (1982), hlm. 15.

berargumen bahwa ketiadaan sertifikat tidak serta-merta menggugurkan hak keperdataan seseorang atas tanah. Jika dikaitkan dengan Asas Pemisahan Horizontal yang dianut hukum adat (sebagaimana disinggung di Bab II), penguasaan fisik dan penggarapan tanah secara aktif seringkali memiliki nilai pembuktian yang lebih hidup di masyarakat. Oleh karena itu, formalisasi administrasi melalui sertifikat seharusnya dipandang sebagai penyempurnaan administrasi, bukan satu-satunya penentu eksistensi hak seseorang.

Eksistensi sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam persidangan perdata merupakan manifestasi dari fungsi negara dalam menjamin hak keperdataan warganya. Menurut A.P. Parlindungan, meskipun sertifikat adalah alat bukti yang kuat, kekuatan pembuktiannya tidak bersifat tertutup, data fisik dan yuridis di dalamnya masih terbuka untuk dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang memiliki validitas sejarah lebih tua.¹¹⁴ Kondisi ini sejalan dengan kerangka teoritis pada Bab II mengenai Sistem Publikasi Negatif bertendensi Positif. Analisis penulis melihat bahwa posisi sertifikat dalam sistem ini menempatkannya sebagai "awal pembuktian", bukan "akhir pembuktian". Oleh karena itu, dalam korelasi dengan teori pembuktian, sertifikat yang diterbitkan tanpa didasari *alas hak* yang sah dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya. Hal ini menegaskan bahwa dalam sengketa perdata, validitas substantif (riwayat tanah) memiliki kedudukan yang lebih fundamental dibandingkan validitas administratif (lembar sertifikat) yang sewaktu-waktu dapat dibatalkan jika terbukti cacat.

Ketentuan hukum tidak menyebutkan sertifikat sebagai satu-satunya alat bukti hak atas tanah, karena itu harus dipahami bahwa untuk membuktikan hak atas tanah adalah berlaku juga ketentuan tentang pembuktian hak pada umumnya sebagaimana ditentukan dalam hukum pembuktian. Pasal 164 HIR/284 RBg dan

¹¹⁴ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm. 67-68.

Pasal 1866 KUH Perdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas; bukti tertulis/surat, bukti saksi, persangkaanpersangkaan, pengakuan dan sumpah.¹¹⁵ Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak pertamanya digunakan bukti tulisan.¹¹⁶

Apabila bukti tulisan tidak ada atau tidak cukup maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan ditambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jikalau dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka ditambah lagi dengan bukti sumpah.¹¹⁷

Dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta. Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu⁶. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dbukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Secara teknis batasan tentang sertifikat pernah dimuat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberikan sampul. Sertifikat diterbitkan BPN yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak

¹¹⁵ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 45-47.

¹¹⁶ Ibid

¹¹⁷ Urip Santoso, "Kedudukan Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti," *Jurnal Hukum Pidana*, Pengadilan Negeri Larantuka, 2010, hlm. 20.

dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah.¹¹⁸ Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

Dalam hal suatu bidang tanah tidak atau belum mempunyai sertifikat, maka dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lainnya sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan. Bukti-bukti lainnya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBg, dan Pasal 1866 KUH Perdata serta Pasal 23 dan Pasal 24 PP 24/1997 yang mengatur mengenai pembuktian hak atas tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah. Dalam Pasal 23 PP 24/1997 disebutkan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah terhadap hak-hak atas tanah yang lahir setelah berlakunya UUPA dapat dibuktikan dengan :

1. penetapan pemberian hak (Surat Keputusan Pemberian Hak) atas tanah Negara atau atas tanah hak pengelolaan dari pejabat yang berwenang,
2. akta pemberian Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik dari PPAT
3. akta ikrar wakaf,
4. akta pemisahan hak milik atas satuan rumah susun, dan
5. akta pemberian hak tanggungan.¹¹⁹

Terhadap hak atas tanah yang terjadinya berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang maka pendaftaran hak merupakan syarat lahirnya hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena bukti hak yang

¹¹⁸ Dian Dwi Khasanah, "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata," *Jurnal Widyabhumi* 1, no. 1 (2021): 1-12, Sekolah Tinggi Peradilan Negeri, Jakarta, hlm. 6-8.

¹¹⁹ I Gede Pantama Maha, "Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Ala T Bukti Surat Sertifikat Tanah Dalam Sengketa Hak Atas Tanah," *Das Sollen* 5, no. 2 (2023): 1-15, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, hlm. 8-10.

dikeluarkan dalam proses pendaftaran tanah hanya sertifikat maka harus dipahami juga bahwa hak atas tanah yang lahir atas dasar penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat. Hal ini berbeda dengan hak atas tanah yang lahir selain berdasarkan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang

Sedangkan terhadap hak-hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya UUPA dan berdasarkan UUPA dapat dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah yang dikenal dalam UUPA (atau yang lebih dikenal dengan hak atas tanah yang lahir berdasarkan ketentuan konversi UUPA) maka berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP 24/ 1997 bahwa untuk keperluan pendaftaran haknya, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk dilakukan pendaftaran hak. Dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP/1997 disebutkan bahwa alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa, antara lain:

1. akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overcrijvings Ordonnantie* (Stb. 1834-27)
2. surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja
3. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya PP 24/1997
4. risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang yang tanahnya belum dibukukan.¹²⁰

Lebih lanjut dalam Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan: Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian

¹²⁰ Robby Satria, "Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997," *Jurnal Ilmiah Widya Pendidikan* 4, no. 2 (2023): 150-165, Peneliti.net, Jakarta, hlm. 158-160.

sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan pendahulunya, dengan syarat :

1. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya
2. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.¹²¹

Berdasarkan aturan yang terdapat dalam PP 24/1997 dapat dipahami bahwa untuk membuktikan hak atas tanah bagi keperluan pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan surat, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tentu dapat diperlakukan mutatis mutandis terhadap pembuktian hak atas tanah dalam proses peradilan.

Dalam praktik peradilan perdata, kedudukan sertifikat sering kali diuji validitasnya melalui gugatan perbuatan melawan hukum, di mana cacat prosedur menjadi isu sentral. Berdasarkan penelitian Maria S.W. Sumardjono, sertifikat hanyalah produk administratif akhir, yang validitasnya sangat bergantung pada kebenaran proses alas hak yang mendasarinya (kausalitas).¹²² Pandangan ini memperkuat argumen penulis bahwa sertifikat hak atas tanah tidak memiliki "kekebalan hukum". Mengacu pada prinsip *causa yang halal* dan Teori Perlindungan Hukum di Bab II, sertifikat yang terbit di atas prosedur yang

¹²¹ Yuliana Sari, "Analisis Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Media Forum Hukum* 15, no. 1 (2016): 45-60, Universitas Tanjungpura, Pontianak, hlm. 52.

¹²² Maria S.W. Sumardjono, 'Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah', *Jurnal Hukum Pro Justitia*, 18.2 (2000), hlm. 115

maladministrasi atau itikad buruk, secara otomatis cacat demi hukum. Dengan demikian, penulis menyimpulkan bahwa peran hakim perdata sangat krusial untuk tidak sekadar menjadi "corong undang-undang" yang melihat sertifikat secara tekstual, melainkan harus menguji apakah proses penerbitan sertifikat tersebut telah memenuhi asas kecermatan dan tidak melanggar hak subjektif pihak lain.

Validitas sertifikat hak atas tanah sangat bergantung pada kepatuhan terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan dalam proses pendaftarannya. Philipus M. Hadjon menegaskan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat mencakup perlindungan dari tindakan pemerintah yang melanggar norma wewenang. Dalam konteks penerbitan sertifikat, seringkali terjadi tumpang tindih (*overlapping*) data yuridis akibat ketidacermatan panitia adjudikasi. Penulis menganalisis bahwa sertifikat yang lahir dari cacat administrasi—baik karena itikad buruk pemohon maupun kelalaian pejabat—adalah cacat secara genetik. Mengacu pada teori wewenang di Bab II, produk hukum yang cacat wewenang atau prosedur batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Konsekuensi logisnya, dalam persidangan perdata, hakim memiliki peran sentral untuk tidak melegitimasi sertifikat 'cacat' tersebut hanya karena berstatus akta otentik. Penulis menegaskan bahwa kebenaran prosedural tidak boleh mengalahkan kebenaran substansial.

C. Analisis Kekuatan Pembuktian Dalam Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam

Berdasarkan penelitian yang saya uraikan dalam skripsi ini, saya berpendirian bahwa kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah di Indonesia berada pada persimpangan krusial antara "kepastian hukum" yang ditawarkan oleh hukum positif dan "keadilan hakiki" yang dituntut oleh hukum Islam. Sertifikat tanah, yang dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) jo. Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan sebagai

surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ternyata tidak bersifat mutlak (*absolute*). Berikut adalah analisis mendalam mengenai titik-titik lemah (kasus) kekuatan pembuktian sertifikat, ditinjau dari kacamata Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam:

1. Kasus Sertifikat Ganda (*Overlapping Certificates*)

Fenomena sertifikat ganda adalah "mimpi buruk" administrasi pertanahan yang paling sering mengguncang kepastian hukum. Ini terjadi ketika BPN menerbitkan lebih dari satu sertifikat untuk bidang tanah yang sama. Secara yuridis, hukum positif kita memiliki kecenderungan untuk melindungi pemegang hak pertama. Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung RI (misalnya dalam Putusan No. 976 K/Pdt/2015) konsisten berpendapat bahwa jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat yang terbit lebih dahulu.¹²³ Alasannya, ketika sertifikat pertama terbit, tanah tersebut secara hukum sudah terdaftar atas nama seseorang, sehingga penerbitan sertifikat kedua adalah cacat hukum karena menerbitkan hak di atas hak. Sistem pendaftaran tanah kita bertujuan memberikan kepastian. Sertifikat pertama dianggap telah memenuhi asas publisitas. Oleh karena itu, sertifikat kedua, ketiga, dan seterusnya harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Dalam Perspektif Hukum Islam, Islam memperkuat prinsip prioritas ini namun dengan penekanan pada *keaslian* akad, bukan sekadar tanggal terbit. Kaidah *Man sabaqa ila mubahin fahuwa ahaqqu bihi* (Barangsiapa yang lebih dahulu menguasai sesuatu yang mubah, dia lebih berhak atasnya) relevan di sini. Jika sertifikat pertama didasari oleh pembukaan lahan atau jual beli yang sah lebih awal, maka Islam melindunginya secara mutlak.¹²⁴ Penerbitan sertifikat kedua

¹²³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015*, (23 November 2015).

¹²⁴ Miftakhul Huda, 'Sengketa Kepemilikan Tanah dan Penyelesaiannya dalam Perspektif Hukum Islam', *Jurnal Hukum Islam*, 13.2 (2015), hlm. 89.

menciptakan ketidakpastian (*gharar*) dan seringkali melibatkan penyembunyian fakta (*tadlis*) oleh pemohon kedua atau oknum pejabat. Islam memandang sertifikat kedua ini sebagai produk kebatilan. Beban pembuktian (*Al-Bayyinah*) menjadi sangat berat bagi pemegang sertifikat kedua untuk membuktikan bahwa sertifikat pertama tidak sah. Jika tidak bisa, maka yang berlaku adalah yang pertama.

Hukum positif yang memenangkan sertifikat tertua sejalan dengan prinsip *Sadd al-Dzari'ah* (menutup jalan keburukan) dalam Islam. Jika sertifikat muda dimenangkan, akan timbul kekacauan di mana orang berlomba-lomba membuat sertifikat baru untuk menyerobot tanah lama. Keadilan di sini adalah yang datang lebih dulu, dialah yang berhak, selama cara perolehannya halal.

2. Kasus Sertifikat Cacat Administrasi (*Flawed Administration*)

Kasus ini mencakup sertifikat yang terbit melalui prosedur yang salah, misalnya manipulasi data yuridis (pemalsuan surat keterangan waris) atau kesalahan data fisik (salah ukur). Hukum positif menyediakan mekanisme koreksi yang tegas namun prosedural. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 Pasal 106 ayat (1) mengatur bahwa sertifikat dapat dibatalkan jika terdapat cacat hukum administrasi, seperti kesalahan prosedur pendaftaran, kesalahan pengukuran, atau tumpang tindih hak. Jika cacatnya bersifat administratif murni, ranahnya ada di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Namun, jika cacat itu disebabkan oleh perbuatan melawan hukum (seperti penipuan silsilah waris), maka ranahnya Pengadilan Perdata. Putusan pengadilan yang *inkracht* dapat membatalkan sertifikat tersebut meskipun secara fisik sertifikat itu asli keluaran BPN.

Sertifikat yang terbit dari prosedur yang curang (misalnya memalsukan tanda tangan sempadan) adalah bentuk legalisasi perampasan hak orang lain. Nabi SAW bersabda, "Siapa yang mengambil harta saudaranya dengan sumpah palsu, maka Allah wajibkan neraka baginya" (HR. Muslim). Dalam fiqh muamalah,

syarat sahnya kepemilikan adalah ridha dan cara yang benar (*syar'i*).¹²⁵ Cacat administrasi yang disengaja membuat akad kepemilikan menjadi *fasid* (rusak) atau bahkan *batil* (batal). Tidak ada istilah "legal karena sudah terlanjur terbit" dalam Islam hak yang diambil secara batil harus dikembalikan (*Radd al-Mazalim*).

3. Kasus Ketidaksesuaian Data Fisik dan Data Yuridis (*Error in Objecto*)

Sering terjadi sertifikat menunjuk lokasi A atau luas 1000m², tetapi fakta di lapangan tanahnya ada di lokasi B atau luasnya hanya 800m². ukum positif mengutamakan kebenaran materiil dalam sengketa tanah. Pada Pembuktian Lapangan (*Descente*) Pasal 180 Rbg / 211 HIR memberikan wewenang kepada hakim untuk melakukan pemeriksaan setempat. Yurisprudensi menegaskan bahwa jika objek sengketa tidak jelas batas-batasnya atau tidak sesuai dengan sertifikat (*obscuur libel*), maka gugatan kepemilikan bisa ditolak. Juga pada Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, Meskipun pasal ini memberikan perlindungan bagi pemegang sertifikat yang sudah 5 tahun menguasai tanah dengan itikad baik, perlindungan itu gugur jika terbukti perolehannya tidak dengan itikad baik atau data fisiknya palsu. Sertifikat bukanlah bukti mutlak jika fisik tanahnya tidak sesuai (*negative stelsel* bertendensi positif).

Islam sangat menuntut kejelasan (*Bayan*) dan menolak keraguan (*Syak*). Hal ini tertuang dalam kaidah *Yaqin*, yakni "Keyakinan tidak bisa dihilangkan dengan keraguan". Jika secara fisik tanah itu hanya 800m², maka angka 1000m² di sertifikat adalah keraguan/kesalahan yang harus dibuang. Hukum Islam berpijak pada fakta empiris (*waqi'*). Juga Dalam sengketa batas, Islam mengandalkan kesaksian tetangga tanah yang adil. Jika batas di sertifikat "memakan" tanah tetangga, dan saksi-saksi membenarkan itu, maka batas di sertifikat harus dikoreksi. Mengambil tanah tetangga karena salah ukur di sertifikat adalah haram.

¹²⁵ Uswatun Hasanah, 'Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam', *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 49.3 (2019), hlm. 715.

Kasus *error in objecto* membuktikan bahwa sertifikat hanyalah alat bantu, bukan kebenaran itu sendiri. Saya berpendapat bahwa baik dalam hukum positif maupun Islam, Fakta Lapangan harus sama dengan Data Kertas. Hakim yang memutus perkara hanya berdasarkan gambar di sertifikat tanpa melihat lokasi fisik sedang melakukan ketidakadilan. Harmonisasi hukum menuntut adanya koreksi fisik agar data sertifikat sesuai dengan kenyataan, demi menghindari memakan harta orang lain secara batil.

4. Kasus Penelantaran Tanah dan Penguasaan Fisik (*Rechtsverwerking*)

Kasus di mana seseorang memegang sertifikat tapi menelantarkannya selama puluhan tahun, lalu tanah itu dikelola orang lain yang beritikad baik. Dalam UUPA Pasal 6 & Pasal 27, Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik terhapus bila tanahnya jatuh kepada negara (karena ditelantarkan). Meskipun tidak diatur eksplisit dalam UUPA, yurisprudensi Mahkamah Agung mengakui dalil *rechtsverwerking* (pelepasan hak). Jika pemegang sertifikat membiarkan tanahnya dikuasai orang lain dalam waktu lama (20 tahun) tanpa keberatan, ia dianggap melepaskan haknya. Perlindungan hukum beralih ke penggarap yang produktif. Hal ini dapat di lihat dalam PP No. 20 Tahun 2021 Mengatur tentang penertiban kawasan dan tanah telantar, memperkuat bahwa negara bisa mengambil alih tanah yang tidak dimanfaatkan.

Ini sangat sesuai dengan konsep produktivitas lahan dalam Islam. Hadits Nabi SAW: "Siapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya" (HR. Tirmidzi). Islam memberikan hak kepemilikan kepada mereka yang bekerja mengolah tanah, bukan mereka yang hanya memegang surat tapi malas. Khalifah Umar pernah mencabut tanah dari sahabat yang menelantarkannya selama 3 tahun.¹²⁶ Ini adalah dalil kuat bahwa legitimasi kepemilikan dalam Islam bisa hilang karena penelantaran (*ta'thil*).

¹²⁶ Ibnu Elmi A.S. Pelu, 'Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Perspektif Maslahah Mursalah', *Jurnal Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 5.2 (2011), hlm. 225.

Di titik ini, hukum positif dan hukum Islam sangat "klop". Sertifikat tidak boleh menjadi lisensi untuk menjadi tuan tanah pasif (spekulasi). Saya berargumen bahwa dalam sengketa antara "Pemegang Sertifikat Telantar" vs "Penggarap Produktif", hakim harus berani menggunakan asas *Rechtsverwerking* dan *Ihya al-Mawat* untuk memenangkan penggarap. Keadilan bukan memberikan tanah pada pemilik kertas usang, tapi pada mereka yang memberi manfaat pada bumi.

Dari analisis perbandingan di atas, saya menyimpulkan bahwa Hukum Positif Indonesia dan Hukum Islam memiliki satu napas yang sama yakni menolak kemutlakan formalitas jika bertentangan dengan keadilan substantif. Sertifikat tanah adalah alat bukti yang kuat menurut negara, namun kekuatan itu runtuh seketika di hadapan hukum positif dan hukum Islam apabila (1) Terdapat duplikasi (Sertifikat Ganda), (2) Prosesnya curang (Cacat Administrasi), (3) Datanya palsu (*Error in Objecto*), atau (4) Tanahnya ditelantarkan. Sebagai akademisi hukum, saya menekankan bahwa hakim perdata di Indonesia memiliki ruang ijtihad (penemuan hukum) yang luas untuk menyandingkan pasal-pasal UUPA dengan nilai-nilai syariah, demi melahirkan putusan yang tidak hanya sah secara legal formal, tapi juga menenteramkan hati nurani dan bernilai ibadah.

BAB EMPAT

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, penulis dapat menarik kesimpulan berdasarkan daripada rumusan masalah penelitian, diantaranya :

1. Kedudukan Hukum Sertifikat sebagai Alat Bukti Sertifikat hak atas tanah berkedudukan sebagai alat bukti surat (akta otentik) yang kuat dalam perkara perdata, namun tidak bersifat mutlak. Hal ini karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif (dengan tendensi positif), yang berarti kebenaran data dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh alat bukti lain. Sertifikat memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak yang tercatat, tetapi tetap membuka peluang adanya gugatan dari pihak lain yang merasa lebih berhak.
2. Kekuatan Pembuktian dalam Praktik Peradilan Meskipun secara formil sertifikat adalah bukti utama, dalam praktiknya di pengadilan (khususnya sengketa tanah), hakim tidak hanya terpaku pada kebenaran formil (apa yang tertulis di kertas) tetapi cenderung mencari kebenaran materiil. Penulis berargumen bahwa jika terdapat benturan antara sertifikat (bukti formil) dengan fakta penguasaan fisik tanah yang telah berlangsung puluhan tahun (fakta materiil), maka hakim harus memprioritaskan fakta materiil dan keadilan substantif di atas kepastian administrasi semata. Sertifikat yang "bersih" secara administrasi tetapi tidak didukung penguasaan fisik dapat kehilangan legitimasi sosiologisnya.

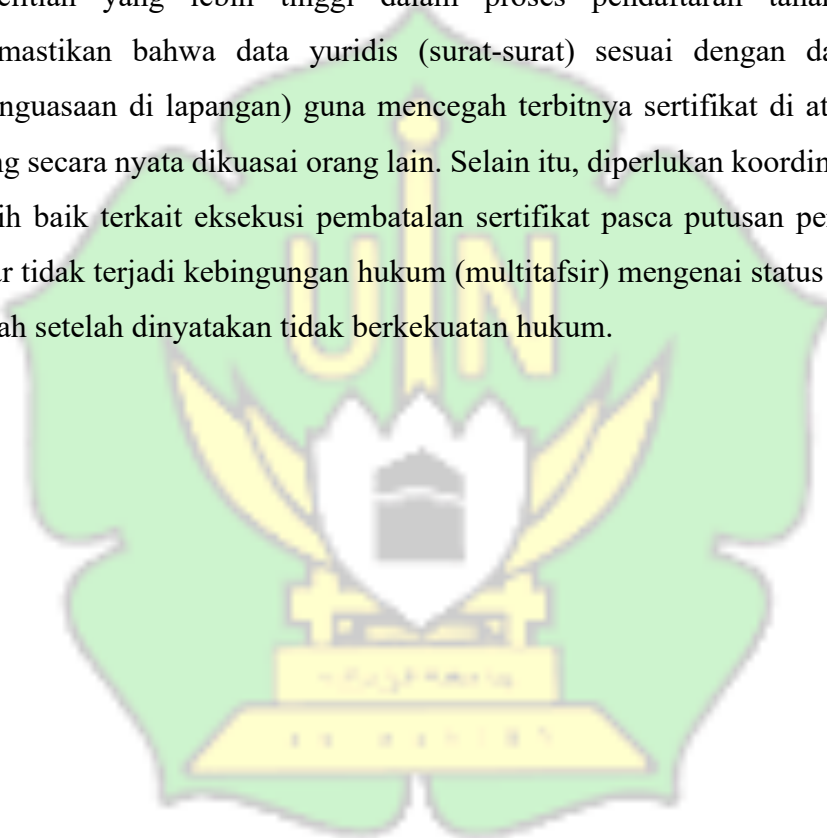
B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan beberapa saran diantaranya :

1. Bagi Hakim dan Penegak Hukum Disarankan agar hakim bersikap aktif melakukan penemuan hukum (*rechtsvinding*) dalam memeriksa sengketa tanah. Hakim tidak boleh bersikap kaku (hanya melihat Pasal 164 HIR/bukti

tertulis saja), melainkan harus menggali validitas penyebab (*causa*) terbitnya sertifikat tersebut. Jika terbukti pemegang sertifikat menelantarkan tanah dan ada pihak lain yang menguasainya dengan itikad baik, hakim diharapkan berani memenangkan kebenaran materiil demi memenuhi rasa keadilan masyarakat.

2. Bagi Pemerintah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Diperlukan ketelitian yang lebih tinggi dalam proses pendaftaran tanah untuk memastikan bahwa data yuridis (surat-surat) sesuai dengan data fisik (penguasaan di lapangan) guna mencegah terbitnya sertifikat di atas tanah yang secara nyata dikuasai orang lain. Selain itu, diperlukan koordinasi yang lebih baik terkait eksekusi pembatalan sertifikat pasca putusan pengadilan agar tidak terjadi kebingungan hukum (multitafsir) mengenai status hak atas tanah setelah dinyatakan tidak berkekuatan hukum.



UIN Ar-Raniry

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Al-Bukhari, Imam. *Shahihul Bukhari, Jilid IV*. Mesir: Mathba'ah al-Kubra al-Amiriyah, 1422 H.
- Al-Qardhawi, Yusuf. *Norma dan Etika Ekonomi Islam*. Jakarta: Gema Insani Press, 1997.
- Al-Syatibi, Mushthafa. *Al-Muwafaqat fi Ushul al-Ahkam*. Kairo: Al-Maktabah Al-Tijariyah Al-Kubra, t.th.
- Arsyad, L. *Pengantar Filsafat Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Asshiddiqie, Jimly. *Hukum Agraria dan Politik Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam wa Adillatuhu, Jilid 5* (Terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani). Jakarta: Gema Insani, 2011.
- De Waal, Engelbertus. *Agrarische Wet 1870 dan Kebijakan Pertanahan Hindia Belanda*. Jakarta: Rajawali Pers, 2021.
- Effendie, Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni, 1993.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- . *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Hiariej, Eddy O.S. *Teori dan Hukum Pembuktian*. Jakarta: Erlangga, 2012.
- Irawan, James Julianto. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.

- Kountour, Rony. *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*. Jakarta: CV. Teruna Gravica, 2004.
- Margono, S. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Marzuki, Mahmud. *Sejarah Hukum Agraria di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2018.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Marzuki, Suparman. *Penataan Hukum Agraria Nasional dalam Perspektif Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2020.
- Meilubis, Anggrenia T. *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2022.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010.
- . *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013.
- . *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Murad, Rusmadi. *Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1997.
- Nugroho, Eko. *Hukum Agraria dan Akta Otentik Sertifikat Hak Milik*. Jakarta: Rajawali Pers, 2022.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- . *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Perangin-angin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 1994.

- Praptodihardjo, Singgih. *Sendi-sendi Hukum Tanah di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Pembangunan, 1953.
- Prasetyo, Andi. *Hukum Pertanahan dan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Bandung: Sumur Bandung, 1992.
- Quthub, Sayid. *Fi Zhilaal-Qur'an*. Beirut: Dar Ihya' al-Turats al-'Arabi, 1967.
- Salim, Agus. *Sejarah Hukum Agraria dan Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2019.
- Santoso, Budi. *Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti Kepemilikan*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2020.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- . *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Agraria*. Jakarta: Penerbit Reka Cipta, 2023.
- Shihab, M. Quraish. *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Qur'an, Vol. I*. Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Simanjuntak, Marta. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Soerodjo, Irawan. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 2003.
- Soetrisno, Bambang. *Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2019.
- Subekti, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- . *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Penerbit Intermasa, 1990.
- Subject, R. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1975.

Sumardjono, Maria S.W. *Hukum Agraria: Landreform dan Sertifikasi Tanah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002.

———. *Kebijakan Pertanahan Nasional*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2007.

———. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2001.

———. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas, 2008.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, 1997.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Wardani, A.P. Pramudya. *Pendaftaran Tanah di Indonesia: Berdasarkan PP 24 Tahun 1997*. Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2000.

B. Jurnal dan Artikel Ilmiah

Achmad. "Perspektif Al-Qur'an Tentang Hak Milik Kebendaan." *Jurnal Al-Daulah* 4, no. 1 (2015).

Akbar, Ali. "Konsep Kepemilikan dalam Islam." *Jurnal Ushuluddin* 18, no. 2 (2012).

Arthanaya, I Wayan. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Perdata." *Jurnal Kertha Wicaksana* 11, no. 2 (2017).

Damayanti, Deni. "Proses dan Syarat untuk Memperoleh Hak Milik atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi* (2013).

Duppa, Puja Farahyuna, dkk. "Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Surat dalam Hak Kepemilikan atas Tanah Menurut Hukum yang Berlaku di Indonesia (Studi Kasus Sertifikat Ganda)." *Lex Administratum* (2023): 15-30.

- Faisal. "Fungsi Sosial Hak Atas Tanah dalam Perspektif Hukum Nasional dan Hukum Islam." *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* 11, no. 1 (Januari 2016).
- Fajar, H. F. "Strategi Kebijakan Reforma Agraria Dalam Era Orde Baru: Kajian Kritik Terhadap Pelayanan Kepentingan Industri dan Pemilik Modal." *Jurnal Rewangrencang* 5, no. 2 (2022): 45-56.
- Fauzi, Ahmad. "Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Qanun UINSA* 10, no. 2 (2023).
- Hakim, Rizki Maulana. "Sejarah dan Perkembangan Hukum Agraria Kolonial di Indonesia." *Jurnal Hukum Agraria* 8, no. 1 (2024): 25-32.
- Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap." *Yustisia Jurnal Hukum* 3, no. 1 (Januari 2014).
- Hartono, Dwi. "Peranan Hukum dalam Kepastian Tanah." *Jurnal Hukum Agraria* 10, no. 2 (2020).
- Hiariej, Eddy O.S. "Teori & Hukum Pembuktian." *Jurnal ESENSI HUKUM* 3, no. 2 (Desember 2021): 144-157.
- Husein, Fakhri. "Konsep Penguasaan Tanah dalam Perspektif Ekonomi Islam dan UUPA." *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 1 (Juli 2010).
- Khairinif, M. Hanif, Marjo, dan Zil Aidi. "Kajian Yuridis Kekuatan Sertifikat Elektronik sebagai Alat Bukti dalam Penyelesaian Perkara Perdata di Pengadilan Negeri." *Diponegoro Law Journal* 11, no. 2 (2022): 15-35.
- Khasanah, Dian Dwi. "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Widyabhumi* 1, no. 1 (2021): 1-12.
- . "Kepemilikan Properti Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia." *Jurnal Hukum Universitas Bangka Belitung* 9, no. 2 (2022): 135-140.
- Korompis, Syendy A. "Pengaturan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Lex Privatum* VI, no. 1 (2018).

- "Latar Belakang Terbentuknya UUPA." *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities* (2024).
- Lestari, Maya. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 18, no. 3 (2023).
- Maha, I Gede Pantama. "Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Alat Bukti Surat Sertifikat Tanah Dalam Sengketa Hak Atas Tanah." *Das Sollen* 5, no. 2 (2023): 1-15.
- Maulana, Hengki. "Kekuatan Sertifikat sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor: 142/Pdt.G/2019/PN.Mtr)." *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Mataram* (2023): 20-35.
- Muhammadiyah Law Review. "Lahirnya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria." *Muhammadiyah Law Review* 3, no. 2 (Juli 2019): 15-34.
- Nurdin, Muhammad. "Tujuan dan Makna Reformasi di Indonesia: Kajian Politik dan Sosial." *Jurnal Politik dan Pemerintahan Indonesia* 3, no. 1 (2024): 15-25.
- Paidawati, Ni Wayan Pipit dan I Nengah Suharta. "Sifat Pembuktian Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak berdasarkan Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." Fakultas Hukum Universitas Udayana (2022).
- "Proses Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960." *Jurnal Sejarah Hukum* 10, no. 1 (2025): 45-52.
- Putra, Rizki. "Pembatalan Sertipikat Tanah oleh Kantor Pertanahan Tanpa Putusan Pengadilan." *Galuh Justisi* 10, no. 1 (2024): 45-60.
- Rahayu, Sri. "Dualisme Hukum Agraria pada Masa Kolonial Hindia Belanda." *Jurnal Hukum Agraria* 5, no. 2 (2021): 112-118.
- . "Prinsip Publikasi Negatif dan Positif dalam Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Hukum Agraria dan Tata Ruang* 15, no. 1 (2022).
- Santoso, Agus. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997." *Acta Comitatus* 8, no. 2 (2022).

- Santoso, Urip. "Kedudukan Sertifikat Tanah Sebagai Alat Bukti." *Jurnal Hukum Pidana Pengadilan Negeri Larantuka* (2010).
- Sari, Yuliana. "Analisis Pasal 37 Ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah." *Jurnal Media Forum Hukum* 15, no. 1 (2016): 45-60.
- Satria, Robby. "Keabsahan Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Ilmiah Widya Pendidikan* 4, no. 2 (2023): 150-165.
- Shahrul, Rina Shahriyani. "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dibandingkan Alat Bukti Lainnya dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Hukum dan Peradilan* (2025): 10-15.
- Subekti. "Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 18, no. 1 (2024): 45-56.
- Sumardjono, Maria S.W. "Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Pro Justitia* 18, no. 2 (2000).
- Suong, Moh. Akli. "Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Hukum Positif Nasional." *Jurnal Media Hukum* 9, no. 1 (2021): 46-58.
- Suparjo. "54 Tahun UUPA 1960 dan Cita-Cita Keadilan Agraria di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 51, no. 1 (2021): 34-45.
- Susilo, Agus dan Sarkowi. "Sistem Tanam Paksa atau Cultuurstelsel oleh Van den Bosch di Hindia Belanda." *Jurnal Sejarah STKIP PGRI Lubuklinggau* (2023): 12-18.
- Tehupeiory, Aartje. "Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai Alat Bukti Utama dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 3 (September 2019).
- Utomo, Sutopo. "Nilai-nilai Kearifan Lokal Hukum Adat dalam Hukum Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum* 12, no. 1 (2018): 12-18.
- Wahyuni, Endang Sri. "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sengketa Perdata." *Jurnal Idea Hukum* 4, no. 1 (Maret 2018).

Wignjosoebroto, Soetandyo. "Hukum dan Dinamika Masyarakat." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 12, no. 1 (1982).

Zaini, Ahmad, et al. "Lembaga Rechtsverwerking dalam Penguasaan Tanah Adat Berdasarkan Hukum Agraria Nasional." *Jurnal Hukum Bisnis* (2025): 45-60.

C. Skripsi dan Tesis

Amanah, Siti. "Analisis Yuridis Kekuatan Sertifikat Tanah Sebagai Alat Pembuktian di Persidangan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." Skripsi, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2021.

Sutigyo, Imam. "Sejarah Hukum Agraria 2." Repository Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2023.

Wahjuningati, Edi. "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Surabaya, 2023.

D. Peraturan dan Putusan Pengadilan

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI. "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Atas Tanah Indonesia." Jakarta, 2023.

Mahkamah Agung RI. *Putusan Nomor 701 K/Sip/1974*. Tanggal 14 April 1976.

E. Internet

CNN Indonesia. "Berita Terkini." Diakses pada 14 November 2025, pukul 11:11 WIB. <https://www.cnnindonesia.com>.

CNN Indonesia. "Berita Terkini." Diakses pada 15 November 2025, pukul 11:45 WIB. <https://www.cnnindonesia.com>.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. DATA PRIBADI

1. Nama : Bunga Silva Kaisa
2. Tempat Tanggal Lahir : Pkl Brandan 2 Maret 2003
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Pekerjaan/Nim : Mahasiswi / 210106026
- 5.
6. Agama : Islam
7. Kebangsaan/Suku : Indonesia/ Melayu Ambon
8. Status Perkawinan : Belum Kawin
9. E-Mail : 210106026@student.ar-raniry.ac.id
10. Alamat Asal : Dusun 1 Titi Hitam, Teluk Meku Babalan
Langkat, Sumatra Utara

B. DATA ORANG TUA/WALI

1. Ayah : Dedi Kaisa
2. Ibu : Sumarni
3. Pekerjaan : Petani / Ibu Rumah Tangga

C. JENJANG PENDIDIKAN

1. TK : TK Azkia
2. SD/MI : SD Negeri 050754
3. SMP/MTs : SMPN 1 Babalan
4. SMA/MAS : SMAN 1 Sailepan
5. Perguruan Tinggi : Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah
Dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Tahun
Masuk 2021– Sekarang

Demikian daftar Riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan dengan sebagaimana mestinya.

Banda Aceh, 22 April 2026

BUNGA SILVA KAISA