

**ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH YANG ALAS HAKNYA DIPERSENGKETAKAN DALAM
MELINDUNGI HAK AHLI WARIS (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 693 K/PDT/2023)**

***JURIDICAL ANALYSIS OF THE VALIDITY OF CERTIFICATE OF LAND
OWNERSHIP WHOSE LEGAL BASIS IS DISPUTED IN PROTECTING
THE RIGHTS OF HEIRS (STUDY OF SUPREME COURT DECISION
NUMBER 693 K/PDT/2023)***

Mita Octaviani, Hasim Purba dan Mahmud Siregar

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : mithaocavianitan@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
mahmul@usu.ac.id.

Citation Structure Recommendation :

Octaviani, Mita, Hasim Purba dan Mahmud Siregar. *Analisis Yuridis Keabsahan Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Alas Haknya Dipersengketakan dalam Melindungi Hak Ahli Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 693 K/Pdt/2023)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Keabsahan sertipikat hak milik atas tanah yang alas haknya dipersengketakan dalam melindungi hak ahli waris dikaji melalui studi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 693 K/Pdt/2023. Menggunakan metode normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerbitan sertipikat hak milik harus memenuhi tahapan formil dan materiil berdasarkan PP No.24 Tahun 1997, perlindungan ahli waris dapat ditempuh melalui gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata dan Mahkamah Agung mengutamakan akta PPAT sebagai alas hak yang lebih kuat dibandingkan sertipikat PRONA yang dinilai cacat hukum.

Kata Kunci: Alas Hak, Hak Ahli Waris, Sertipikat Hak Milik

ABSTRACT

The validity of land ownership certificates whose legal basis is disputed in protecting the rights of heirs is examined through a study of Supreme Court Decision Number 693 K/Pdt/2023. Using a normative method with statutory, conceptual and case approaches, the findings reveal that the issuance of land ownership certificates must fulfill cumulative formal and material requirements under Government Regulation No.24 of 1997, the protection of heirs may be pursued through an unlawful act claim under Article 1365 of the Civil Code and the Supreme Court prioritized the PPAT deed as a stronger legal basis compared to the Defendant's PRONA certificate, which was deemed legally defective.

Keywords: Legal Basis, Heirs' Rights, Land Ownership Certificate

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai strategis, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun budaya. Dalam konteks kehidupan bermasyarakat di Indonesia, tanah tidak sekadar dipandang sebagai aset ekonomi semata, melainkan juga mengandung dimensi sosial dan spiritual yang mendalam. Oleh karena itu, pengaturan hak atas tanah menjadi salah satu pilar utama dalam sistem hukum nasional yang harus dikelola secara tertib, adil dan berkepastian hukum.¹

Negara Indonesia sebagai negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, berkewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada setiap warga negara, termasuk dalam hal penguasaan dan kepemilikan hak atas tanah. Amanat konstitusional ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.² Sebagai pelaksanaan amanat konstitusional tersebut, Pemerintah Indonesia menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang menjadi landasan hukum utama pengaturan hak atas tanah di Indonesia.³ Salah satu tujuan mendasar UUPA adalah terciptanya kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁴ Untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut, UUPA mewajibkan diselenggarakannya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Kewajiban pendaftaran tanah ini kemudian diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁵

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Edisi Pertama*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, p.23.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan Ke-12, Djambatan, Jakarta, 2008, p.17.

³ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁴ Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*, Pustaka Prima, Medan, 2019, p.30.

⁵ Rionald Dimas, *Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum*, Prosiding Serina III, Vol.1, No.1 (Desember 2021), p.212.

Pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Hasil akhir dari proses pendaftaran tanah ini adalah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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 yang bersangkutan.⁷ Dengan demikian, sertifikat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.⁸

Kekuatan pembuktian sertifikat sebagai alat bukti yang kuat tersebut bukan berarti mutlak dan tidak dapat diganggu gugat. Dalam praktiknya, terdapat berbagai permasalahan hukum yang muncul berkaitan dengan keabsahan sertifikat hak milik atas tanah, terutama apabila sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan alas hak yang dipermasalahkan. Alas hak (*rechtstitel*) adalah dasar atau landasan hukum yang menjadi sebab seseorang memperoleh hak atas tanah tertentu. Apabila alas hak yang menjadi dasar penerbitan sertifikat mengandung kelemahan hukum atau dipersengketakan, maka keabsahan sertifikat yang diterbitkan berdasarkan alas hak tersebut menjadi diragukan dan dapat dibatalkan melalui proses hukum.⁹

⁶ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2010, p.5.

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaranannya, Edisi 1, Cetakan keempat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.149.

⁸ Shinta Novi Wardhani dan Rusdianto Sesung, *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Al-Qānūn, Vol.21, No.1 (Juni 2018), p.62.

⁹ Putu Diva Sukmawati, dkk., *Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*, Sui Generis, Vol.2, No.2 (April 2019), p.90.

Penerbitan sertipikat yang bermasalah seringkali disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain: pemalsuan dokumen alas hak, penggunaan surat keterangan yang tidak mencerminkan keadaan sebenarnya, proses pengukuran yang tidak melibatkan pihak-pihak yang berkepentingan secara proporsional, serta manipulasi data pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung. Fenomena ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang hak-haknya dilanggar, tetapi juga mencederai kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara.¹⁰

Salah satu program pemerintah yang bertujuan mempercepat sertifikasi tanah bagi masyarakat kurang mampu adalah Program Operasi Nasional Agraria (PRONA), yang didasarkan pada Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Program ini dirancang untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat, dengan biaya yang sangat terjangkau bahkan gratis. Dalam pelaksanaannya, PRONA melibatkan peran aktif pemerintah desa/kelurahan sebagai pihak yang mengetahui dan memverifikasi data kepemilikan tanah di wilayahnya. Namun, kemudahan prosedur dalam program PRONA tersebut ternyata membuka celah penyalahgunaan. Beberapa pihak memanfaatkan program ini untuk mensertifikatkan tanah yang sesungguhnya bukan haknya, dengan cara mengajukan surat keterangan dari pemerintah desa yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya, atau bahkan memalsukan dokumen alas hak yang diperlukan. Akibatnya, muncul konflik pertanahan yang serius, di mana pihak yang sesungguhnya berhak atas suatu bidang tanah mendapati tanahnya telah bersertifikat atas nama orang lain.

Permasalahan keabsahan sertipikat hak milik menjadi semakin kompleks ketika bersinggungan dengan persoalan hukum waris. Dalam hukum perdata Indonesia, ahli waris memperoleh hak atas harta peninggalan pewaris, termasuk hak atas tanah secara otomatis pada saat pewaris meninggal dunia, berdasarkan ketentuan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Prinsip ini dikenal dengan asas *saisine*, yaitu bahwa para ahli waris berhak menguasai harta warisan tanpa diperlukan suatu tindakan hukum terlebih dahulu.

¹⁰ M.M.Arif dan Sukirno, *Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Dikaitkan Lembaga Rechtsverwerking*, Notarius, Vol.17, No.2 (2024), p.995.

Dalam praktik kehidupan nyata, hak ahli waris atas tanah warisan seringkali tidak dapat diwujudkan secara optimal karena berbagai hambatan hukum. Salah satu hambatan yang paling sering ditemui adalah penguasaan tanah warisan oleh pihak lain yang kemudian berhasil mensertifikatkan tanah tersebut atas namanya sendiri, meskipun penguasaan tersebut sesungguhnya tidak dilandasi oleh alas hak yang sah. Kondisi ini menciptakan dualisme kepemilikan yang tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi ahli waris yang sah, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan.

Hubungan kekeluargaan atau kekerabatan yang ada di antara para pihak yang bersengketa seringkali memperumit penyelesaian sengketa tersebut. Seseorang yang pada awalnya diberikan izin untuk menempati sebidang tanah secara sementara demi kepentingan sosial dan rasa kekeluargaan, di kemudian hari justru mengklaim tanah tersebut sebagai miliknya dan bahkan berhasil mensertifikatkan tanah itu atas namanya. Hal inilah yang dalam hukum perdata dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Masalah hukum yang diuraikan di atas terjadi dalam perkara yang menjadi objek kajian penelitian ini. Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan sebidang tanah seluas 267 m² yang terletak di Jalan Pari, Desa Rumah Tiga, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon. Tanah tersebut merupakan bagian dari bidang tanah seluas 450 m² yang diperoleh oleh almarhum Daniel Leuhery (suami Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/PPAT-TAB/1991 tanggal 18 Januari 1991, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pada tahun 1997, almarhum Daniel Leuhery dan istrinya (Betty Leuhery/Huliselan selaku Penggugat) memberikan izin tinggal sementara kepada saudara kandung almarhum, yakni Dominggus Leuhery, untuk membangun rumah tinggal sementara di atas sebagian tanah tersebut, khusus agar anak-anak Dominggus Leuhery dapat bersekolah di Kota Ambon. Izin tersebut bersifat sementara dan tidak disertai dengan pengalihan hak dalam bentuk apapun. Hubungan kekeluargaan yang harmonis selama bertahun-tahun membuat pemberian izin tersebut tidak dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis, suatu kelaziman dalam budaya kekerabatan masyarakat Maluku yang sarat dengan nilai-nilai *pela gandong* dan gotong royong.

Setelah almarhum Dominggus Leuhery meninggal dunia, salah seorang anaknya yang bernama Hana Marthina Leuhery (Tergugat) ternyata telah berhasil mensertifikatkan tanah objek sengketa seluas 267 m² tersebut atas namanya sendiri, yakni melalui Sertipikat Hak Milik Nomor 1739/Desa Rumah Tiga, yang diterbitkan pada tanggal 15 Mei 2011. Penerbitan sertipikat tersebut dilakukan melalui mekanisme Program PRONA, berdasarkan Surat Keterangan Nomor 827/KDR/KET/2008 tanggal 26 Agustus 2008 yang diterbitkan oleh Kepala Pemerintahan Desa Rumah Tiga. Yang sangat mengejutkan, surat keterangan tersebut menyatakan bahwa tanah objek sengketa diperoleh Tergugat melalui jual beli, tanpa menyebutkan dengan jelas jual beli antara siapa dengan siapa dan tanpa didukung oleh bukti akta jual beli yang sah.

Atas permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Ambon. Dalam putusannya Nomor 242/Pdt.G/2020/PN.Amb. tanggal 31 Mei 2021, Pengadilan Negeri Ambon mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1739 atas nama Tergugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta menyatakan penguasaan tanah oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum.¹¹ Putusan ini dikuatkan Pengadilan Tinggi Ambon dalam Putusan Nomor 45/PDT/2021/PT AMB. tanggal 26 Juli 2021.¹² Tidak puas dengan putusan tingkat banding, Tergugat mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Dalam Putusan Nomor 693 K/Pdt/2023 tanggal 12 April 2023, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi (Hana Marthina Leuhery) dan menguatkan putusan *judex facti*, dengan pertimbangan bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tidak dilandasi alas hak yang sah, di mana jual beli yang diklaim hanya didukung oleh kuitansi penerimaan uang yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, sehingga penerbitan sertipikat tersebut mengandung cacat hukum.¹³

¹¹ Pengadilan Negeri Ambon, *Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Amb.*

¹² Pengadilan Tinggi Ambon, *Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 45/PDT/2021/PT AMB.*

¹³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 693 K/Pdt/2023.*

Berdasarkan hal tersebut, ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak ahli waris atas tanah yang dikuasai oleh pihak lain melalui perbuatan melawan hukum dalam proses perolehan dan pendaftaran hak atas tanah?
3. Bagaimana penerapan hukum pertanahan dalam penyelesaian sengketa keabsahan sertifikat hak milik atas tanah yang alas haknya dipersengketakan serta implikasinya terhadap perlindungan hak ahli waris berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 693 K/Pdt/2023?

B. PEMBAHASAN

1. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan fundamental dari sistem hukum pertanahan nasional Indonesia yang terbangun berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam konteks hukum agraria, kepastian hukum mengandung dua dimensi yang saling berkaitan erat, yaitu kepastian mengenai subjek hak yang menjawab pertanyaan tentang siapa yang sebenarnya berhak atas sebidang tanah dan kepastian mengenai objek hak yang memberikan kejelasan tentang bidang tanah mana yang menjadi haknya, termasuk batas-batas, luas dan lokasinya secara pasti. Kedua dimensi kepastian hukum ini diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah yang menghasilkan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Sertipikat hak milik atas tanah, sebagai produk akhir dari proses pendaftaran tanah, pada hakikatnya merupakan instrumen hukum yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, sehingga pemegang hak dapat dengan tenang memanfaatkan, menggunakan, mengalihkan haknya, bahkan menjaminkan tanah tersebut untuk keperluan permodalan tanpa kekhawatiran akan adanya klaim atau gugatan dari pihak lain. Namun demikian, kepastian hukum yang diberikan oleh sertipikat hak milik tidak bersifat mutlak atau absolut, melainkan sangat tergantung pada keabsahan dan kesempurnaan dari alas hak yang mendasari penerbitannya.¹⁴

Alas hak, yang dalam terminologi hukum agraria Indonesia disebut juga sebagai *rechtstitel* atau *legal title*, merupakan dasar yuridis yang sah bagi seseorang untuk memperoleh dan menguasai hak atas tanah. Secara definitif, alas hak tanah dapat dipahami sebagai dokumen atau bukti awal yang menunjukkan bahwa seseorang atau keluarga pernah menguasai atau memiliki hak atas sebidang tanah tertentu, yang kemudian menjadi dasar hukum untuk proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat. Alas hak berfungsi sebagai bukti perolehan hak yang menunjukkan secara jelas dan sah bagaimana dan dari siapa seseorang mendapatkan hak atas sebidang tanah tertentu, yang kemudian menjadi syarat formil dan materil untuk mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertipikat hak milik dari Kantor Pertanahan Nasional.¹⁵

Dalam sistem hukum tanah nasional yang berlandaskan pada UUPA, alas hak memiliki peran yang sangat strategis karena merupakan fondasi yuridis dari keseluruhan bangunan hukum kepemilikan tanah seseorang. Tanpa adanya alas hak yang sah, seseorang pada hakikatnya tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk mengklaim kepemilikan atas sebidang tanah, meskipun ia telah menguasai tanah tersebut dalam waktu yang lama sekalipun.¹⁶

¹⁴ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2010, p.43.

¹⁵ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Negara Hukum, Vol.2, No.2 (November 2011), p.288.

¹⁶ Nurul Azisah, Asri Lasatu dan Asriyan, *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*, Jurnal Ilmu Hukum Aktualita, Vol.1, No.2 (Agustus 2024), p.79.

Alas hak dapat berupa berbagai dokumen yang diakui sah oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, alat bukti tertulis yang dapat dijadikan sebagai alas hak dalam proses pendaftaran tanah meliputi berbagai jenis dokumen dengan kekuatan pembuktian yang beragam.¹⁷

Dokumen-dokumen tersebut antara lain:

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* yang merupakan produk hukum kolonial Belanda;
- b. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan di masa sebelum berlakunya UUPA;
- c. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959 yang merupakan cikal bakal sistem pendaftaran tanah modern di Indonesia;
- d. Surat kaveling surat pengukuran yang dibuat oleh pemerintah kolonial Belanda untuk pembagian tanah-tanah di perkotaan;
- e. Akta pemindahan hak yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan bukti peralihan hak yang paling sempurna dalam sistem hukum tanah nasional;
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat, Kepala Desa, atau Lurah yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- g. Akta ikrar wakaf atau surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan;
- h. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang; surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah;

¹⁷ Anggraeny Arief, *Pelaksanaan Asas Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*, Jurnal Petita, Vol.5, No.1 (Juni 2020), p.63.

- i. Petuk pajak bumi atau landrente sebagai bukti pembayaran pajak atas tanah yang menunjukkan adanya pengakuan hak dari pemerintah;
- j. Girik atau *letter C* sebagai bukti pembayaran pajak tanah di daerah-daerah tertentu; serta
- k. Bukti-bukti perolehan tanah lainnya yang diakui oleh hukum adat setempat atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.^{18,19,20}

Keberadaan alas hak yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum menjadi prasyarat mutlak dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, karena tanpa adanya alas hak yang jelas dan sah, Kantor Pertanahan tidak memiliki dasar yuridis yang kuat untuk menerbitkan sertipikat hak milik atas tanah. Pentingnya alas hak dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia tercermin dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur secara rinci dan sistematis tentang prosedur dan persyaratan pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA secara tegas dan imperatif memerintahkan Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat rechtskadaster, yaitu pendaftaran yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, bukan sekedar pendaftaran fiskal untuk keperluan perpajakan.

Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA ini kemudian dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana pertama, yang kemudian digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang masih berlaku hingga saat ini dan menjadi pedoman utama dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia.^{21,22} Ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan untuk keperluan pendaftaran hak,

¹⁸ Nurul Azisah, Asri Lasatu dan Asriyan, *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*, p.76.

¹⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perwakafan Tanah Milik*, PP No.28 Tahun 1977, LN Tahun 1977 No.38, TLN No.3107.

²⁰ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya*, Permen Agraria No.9 Tahun 1959.

²¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.10 Tahun 1961, LN Tahun 1961 No.28, TLN No.2171.

²² Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.²³

Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, baik yang dilaksanakan secara sistematis melalui program pemerintah seperti Program Nasional Agraria (PRONA) maupun secara sporadis atas inisiatif individual dari pemegang hak, pada dasarnya melibatkan serangkaian tahapan yang harus dilalui dengan cermat, teliti, dan profesional untuk memastikan bahwa sertifikat yang diterbitkan benar-benar didasarkan pada alas hak yang sah dan tidak merugikan hak-hak pihak lain.

Tahapan-tahapan tersebut secara sistematis meliputi:

- a. Tahap pengumpulan dan penelitian data fisik bidang tanah yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah serta penetapan batas-batas bidang tanah dengan melibatkan pihak-pihak yang berbatasan untuk mencegah terjadinya sengketa batas di kemudian hari;
- b. Tahap pengumpulan dan penelitian data yuridis yang meliputi penelitian mendalam terhadap alas hak dan dokumen-dokumen pendukung lainnya untuk memastikan keabsahan, kebenaran dan kelengkapan alas hak yang diajukan sebagai dasar pendaftaran tanah;
- c. Tahap pengumuman data fisik dan data yuridis yang telah dikumpulkan selama jangka waktu tertentu yang biasanya selama 60 hari kalender untuk memberikan kesempatan yang cukup kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk melihat, memeriksa dan mengajukan keberatan jika ada ketidaksesuaian atau klaim atas tanah yang sama;
- d. Tahap pengesahan data fisik dan data yuridis oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Panitia Ajudikasi setelah tidak ada keberatan atau setelah keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah atau melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang ditentukan; dan

²³ Dinda Putri, *Implementasi Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan, Vol.8, No.2 (2020), p.112.

- e. Tahap penerbitan sertipikat hak atas tanah dan penyerahan sertipikat kepada pemegang hak yang bersangkutan sebagai tanda bukti hak yang sah.²⁴

Dalam setiap tahapan tersebut, penelitian terhadap alas hak memegang peranan yang sangat penting dan strategis, karena alas hak merupakan fondasi yuridis dari keseluruhan proses pendaftaran tanah yang akan menentukan sah atau tidaknya sertipikat yang diterbitkan. Penelitian terhadap alas hak dalam proses pendaftaran tanah tidak hanya sebatas memeriksa keberadaan dokumen alas hak secara formal administratif, tetapi juga harus meneliti secara substantif dan mendalam mengenai keabsahan, kebenaran dan kelengkapan dari alas hak tersebut untuk memastikan bahwa tidak ada cacat hukum yang dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Penelitian alas hak harus dilakukan secara komprehensif dan meliputi beberapa aspek penting, yaitu:

- a. Aspek formil yang memeriksa secara teliti apakah dokumen alas hak dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan kewenangannya, dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi persyaratan administratif yang ditentukan seperti materai, tanda tangan, stempel dan lain sebagainya;
- b. Aspek materiil yang memeriksa kebenaran substantif dari isi dokumen alas hak, termasuk identitas lengkap para pihak yang melakukan transaksi, objek tanah yang dialihkan atau diberikan haknya dengan uraian yang jelas tentang letak, batas dan luasnya, serta harga atau nilai yang disepakati dan cara pembayarannya;
- c. Aspek yuridis yang memeriksa secara seksama apakah perolehan hak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak melanggar hak-hak pihak lain yang sudah ada sebelumnya dan tidak mengandung cacat hukum seperti pemalsuan, penipuan, atau paksaan; serta

²⁴ Muhammad Sandy Prayogo, *Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Tanah Negara di Kabupaten Muara Enim*, Jurnal Tunas Agraria, Vol.2, No.3 (September 2019), p.163.

- d. Aspek historis yang menelusuri secara cermat riwayat kepemilikan tanah dari masa ke masa untuk memastikan bahwa pihak yang mengalihkan hak memang benar-benar memiliki hak atas tanah tersebut dan berwenang secara hukum untuk mengalihkannya kepada pihak lain.²⁵

Penelitian yang komprehensif terhadap semua aspek tersebut menjadi tanggung jawab dari petugas Kantor Pertanahan yang menangani pendaftaran tanah, dan kelalaian dalam melakukan penelitian yang cermat dapat berakibat pada diterbitkannya sertifikat yang cacat hukum dan merugikan pihak-pihak yang sebenarnya berhak.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sistem publikasi negatif mengandung pengertian fundamental bahwa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh kantor pertanahan bukan merupakan bukti yang mutlak atau absolut tentang kebenaran data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sehingga pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat tidak dapat secara otomatis dianggap sebagai pemegang hak yang sah apabila ternyata di kemudian hari terbukti melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap bahwa perolehan haknya tidak didasarkan pada alas hak yang sah atau mengandung cacat hukum.

Maka, dalam sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia, sertifikat tetap dapat digugat dan dibatalkan melalui putusan pengadilan apabila pihak lain dapat membuktikan dengan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan bahwa ia memiliki hak yang lebih kuat atas bidang tanah yang sama. Sistem ini menganut asas *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*, yang berarti bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri miliki, sehingga apabila seseorang memperoleh hak atas tanah dari orang yang sebenarnya tidak berhak atau bukan pemilik yang sah, maka hak yang diperolehnya juga tidak sah meskipun sudah terdaftar dan bersertifikat. Prinsip ini memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah yang sejati yang haknya dirugikan akibat penerbitan sertifikat kepada pihak lain yang tidak berhak.

²⁵ Siti Nur, *Prosedur Pendaftaran Hak Milik atas Tanah: Analisis Persyaratan Data Yuridis dan Data Fisik*, Jurnal Hukum Agraria Indonesia, Vol.12, No.3 (2019), p.78.

Namun demikian, sistem publikasi negatif yang dianut Indonesia memiliki kecenderungan ke arah sistem publikasi positif atau yang disebut sebagai bertendensi positif, yang berarti bahwa meskipun pada prinsipnya sertipikat dapat digugat, tetapi negara tetap berusaha untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat kepada pemegang hak yang beritikad baik.²⁶

Unsur positif dalam sistem publikasi negatif Indonesia dimanifestasikan melalui pembatasan waktu untuk mengajukan gugatan terhadap sertipikat yang telah diterbitkan, yaitu selama 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat secara sah. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. penjelasannya menegaskan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Ketentuan ini memberikan kepastian hukum yang lebih kuat kepada pemegang sertipikat yang beritikad baik, karena setelah lewat waktu 5 tahun tanpa ada gugatan atau keberatan, maka sertipikat tersebut tidak dapat lagi diganggu gugat dan pemegang hak dapat merasa aman dalam menguasai dan memanfaatkan tanahnya. Pembatasan waktu 5 tahun ini merupakan kompromi antara kepentingan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang sertipikat dengan kepentingan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut, sehingga tercipta keseimbangan yang adil dalam sistem hukum pertanahan nasional.²⁷

²⁶ Erna Sri Wibawanti, *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Hak atas Tanah*, Jurnal Hukum Lex Renaissance, Vol.5, No.1 (Januari 2020), p.112.

²⁷ Allan Setiawan Maniwu, Roy V. Karamoy dan Marthin Doodoh, *Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*, Lex Crimen, Vol.11, No.6 (Juni 2022), p.9.

Kepastian hukum mengenai alas hak sebagai syarat penerbitan sertipikat hak milik atas tanah juga berkaitan erat dengan prinsip itikad baik dan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik dalam perolehan hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang beritikad baik, yaitu pihak yang memperoleh hak atas tanah dengan cara yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak mengetahui adanya cacat hukum pada perolehan haknya dan tidak merugikan hak-hak pihak lain yang sudah ada sebelumnya.

Itikad baik dalam perolehan hak atas tanah dapat dibuktikan melalui berbagai indikator, antara lain:

- a. Perolehan hak dilakukan melalui prosedur yang benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- b. Harga atau nilai tanah yang dibayarkan sesuai dengan harga pasar yang wajar pada saat transaksi dilakukan;
- c. Tidak ada unsur penipuan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan dalam proses perolehan hak;
- d. Pembeli atau penerima hak telah melakukan pengecekan dan penelitian yang cukup terhadap status hukum tanah sebelum melakukan transaksi; serta
- e. Tidak ada tanda-tanda atau indikasi yang patut diduga bahwa tanah tersebut masih ada sengketa atau klaim dari pihak lain.²⁸

Namun demikian, perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik tidak dapat mengesampingkan hak-hak pihak lain yang memiliki alas hak yang lebih kuat dan lebih dahulu secara yuridis, sehingga dalam hal terjadi konflik antara pemegang sertipikat yang beritikad baik dengan pihak yang memiliki alas hak yang lebih kuat, maka pengadilan harus melakukan pemeriksaan yang cermat dan mendalam untuk menemukan kebenaran materiil dan memberikan putusan yang adil bagi semua pihak.

²⁸ Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi dan Khotibul Islam, *Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, Jurnal Kompilasi Hukum, Vol.5, No.2 (Desember 2020), p.351.

Dengan demikian, kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia bukan hanya kepastian formal yang diberikan oleh keberadaan sertipikat semata, tetapi juga harus didukung oleh kepastian materiil berupa keabsahan dan kesempurnaan alas hak yang mendasari penerbitan sertipikat tersebut, sehingga hak-hak yang terdaftar benar-benar mencerminkan keadaan yuridis yang sebenarnya dan memberikan perlindungan hukum yang adil, seimbang dan berkelanjutan bagi semua pihak yang berkepentingan. Kepastian hukum yang sejati dalam sistem pertanahan nasional hanya dapat terwujud apabila proses pendaftaran tanah dilaksanakan dengan penuh kehati-hatian, profesionalitas dan integritas, dengan mengutamakan penelitian yang mendalam terhadap alas hak sebagai dasar penerbitan sertipikat, sehingga tercipta sistem administrasi pertanahan yang dapat dipercaya dan memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat dan pembangunan nasional.

2. Akibat Hukum Penerbitan Sertipikat Hak Milik Tanpa Alas Hak yang Sah terhadap Perlindungan Hukum Ahli Waris dalam Sengketa Waris

Kepemilikan tanah berakhir waktu pewaris meninggal, yang menyebabkan peralihan harta, baik yang bersifat material juga immaterial, kepada ahli waris. Proses ini melibatkan 3 unsur primer: pewaris, ahli waris dan harta peninggalan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang melibatkan proses pemindahan hak dari pemegang lama ke pihak baru. Proses ini termasuk "beralih," yang merujuk pada pemindahan hak tanah akibat peristiwa hukum seperti pewarisan. Pewarisan ialah pemindahan atau peralihan hak serta kewajiban dari orang yang telah meninggal kepada ahli warisnya, dengan kematian sebagai peristiwa hukum utama yang menyebabkan peralihan hak atas harta, termasuk tanah.²⁹ Peralihan hak melalui pewarisan terjadi ketika pemegang hak mati, sebagai akibatnya haknya secara otomatis berpindah kepada ahli waris. Proses ini mencakup perubahan data yuridis pada alas hak yang diwariskan, yang perlu didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Peralihan hak atas tanah bisa terjadi baik melalui pewarisan tanpa wasiat maupun melalui tindakan hukum pemindahan hak.

²⁹ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, p.3.

Peneliti mengklasifikasikan peralihan hak ini dalam beberapa kategori sebagai berikut:

a. Peralihan Hak Karena Peristiwa Hukum

Pewarisan ialah peristiwa hukum di mana, saat pewaris meninggal, seluruh kepemilikan, termasuk tanah, langsung beralih kepada ahli waris sesuai asas hukum adat. Peralihan hak tanah tidak tergantung pada pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 dan Pasal 111 Permen Agraria/BPN No.3 Tahun 1997, yang diperbarui dengan Pasal 111 Permen ATR/BPN No.16 Tahun 2021, mengatur pendaftaran waris.

b. Peralihan Hak Karena Perbuatan Hukum

Peralihan hak melalui tindakan hukum seperti jual beli, hibah, lelang, tukar menukar dan pemasukan dalam perusahaan dilakukan di depan PPAT, yang bertanggung jawab untuk menyusun akta resmi untuk setiap transaksi tersebut. Studi menyimpulkan bahwa saat hak atas tanah berpindah melalui pewarisan dan terdaftar di Kantor Pertanahan, hak serta kewajiban material beralih kepada ahli waris. Setelah pendaftaran tersebut selesai, ahli waris secara sah dapat melakukan tindakan hukum. Bila tanah didaftarkan dan memiliki sertifikat, negara memberikan jaminan keamanan dan perlindungan hukum serta memastikan pemanfaatan yang optimal. Sebaliknya, tanpa pendaftaran, negara tidak menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak tersebut.

Perlindungan hukum menggambarkan fungsi hukum dalam memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Para ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak tanah di Kantor Pertanahan perlu mendapatkan perlindungan hukum preventif untuk mencegah pelanggaran serta perlindungan hukum represif untuk menyelesaikan sengketa jika terjadi. Para ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak atas tanah akibat pewarisan akan mendapatkan perlindungan hukum, di mana hak dan kewajiban pewaris beralih secara materiil dan administratif, memungkinkan mereka melakukan tindakan hukum berikutnya.

Menjawab problem dampak hukum registrasi peralihan hak atas tanah melalui pewarisan sesuai akta pembagian hak waris, Peneliti akan menggunakan teori proteksi hukum berasal Philipus M. Hadjon yang meliputi:

- a. Perlindungan hukum preventif adalah upaya pencegahan dari pemerintah untuk menghindari pelanggaran sebelum terjadi, melalui peraturan dan batasan kewajiban.
- b. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa atau pelanggaran melalui sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan.³⁰

Menurut peneliti, perlindungan hukum terhadap peralihan hak tanah melalui pewarisan yang didaftarkan dengan akta pembagian hak waris mencakup jaminan kepastian hukum melalui sertifikat sebagai bukti sah dan perlindungan untuk melakukan transaksi hukum seperti jual beli atau hibah. Perlindungan hukum ini pada dasarnya memberikan rasa keadilan kepada masyarakat. Keadilan hukum, yang dirumuskan dalam hak dan kewajiban oleh hukum, ditegakkan melalui proses hukum jika terjadi pelanggaran.³¹ Keadilan berarti setiap orang mendapat hak yang setara, dengan proporsi yang tepat antara "terlalu banyak" dan "terlalu sedikit." Aristoteles mengartikan keadilan sebagai sesuatu yang terkait langsung dengan individu.³² Untuk melindungi hak ahli waris dan menjaga keteraturan administrasi tanah, pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan menjadi keharusan. Proses ini memastikan data terbaru dan memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik bagi pemegang hak maupun tanah itu sendiri. Pemerintah menerapkan prinsip publisitas untuk menginformasikan masyarakat tentang hak-hak tanah, serta prinsip spesialisitas untuk menentukan lokasi, batas dan ukuran tanah melalui sistem pendaftaran dan kadaster.

³⁰ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 2011, p.118.

³¹ Cicut Sutiarto, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase dalam Sengketa Bisnis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2011, p.15.

³² Amran Suadi, *Filsafat Keadilan: Biological Justice dan Praktiknya dalam Putusan Hakim*, Gramedia, Jakarta, 2021, p.72.

Ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak tanah harus menerima perlindungan hukum preventif dari pemerintah. Perlindungan ini bertujuan mencegah pelanggaran dengan peraturan yang jelas, memberikan batasan kewajiban, serta memastikan kesesuaian dan keseimbangan dalam penerapannya. Studi ini menganalisis dampak hukum dari peralihan hak atas tanah melalui pewarisan yang terdaftar di kantor pertanahan, sesuai dengan Pasal 42 PP No.24 Tahun 1997 dan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN No.16 Tahun 2021.³³ Berdasarkan hal tersebut, ahli waris yang memiliki sertifikat hak atas tanah menerima perlindungan hukum dan dapat melakukan berbagai transaksi hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama dan penyertaan dalam perusahaan.

3. Penerapan Hukum Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Keabsahan Sertipikat Hak Milik atas Tanah yang Alas Haknya Dipersengketakan Serta Implikasinya terhadap Perlindungan Hak Ahli Waris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 693 K/Pdt/2023

Mencermati konstruksi hukum yang dibangun oleh hakim pada ketiga tingkat peradilan dalam perkara ini, terdapat sejumlah persoalan yuridis yang perlu dikaji secara mendalam, terutama berkaitan dengan cara pengadilan memperlakukan kekuatan pembuktian sertipikat hak milik sebagai produk resmi negara. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis suatu bidang tanah. Frasa "alat pembuktian yang kuat" bukan sekadar ungkapan retorik, melainkan mencerminkan kehendak pembentuk peraturan untuk menempatkan sertipikat sebagai bukti awal yang cukup yang secara hukum dianggap sah dan mengikat hingga terbukti sebaliknya melalui prosedur hukum yang tepat dan proporsional. Sertipikat Hak Milik Nomor 1739 yang dimiliki Tergugat telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon melalui mekanisme PRONA yang secara formil memenuhi persyaratan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor

³³ Indonesia, *Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, Permen ATR/BPN No.16 Tahun 2021.

189 Tahun 1981 jo. PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, meliputi surat keterangan desa oleh pejabat yang berwenang, pengukuran lapangan oleh petugas BPN dan tidak adanya sanggahan dari pihak manapun saat proses berlangsung.^{34,35} Fakta-fakta prosedural ini seharusnya mendapat bobot pertimbangan yang lebih proporsional dari hakim, mengingat sertipikat tersebut adalah produk resmi tindakan administratif negara yang menurut doktrin hukum administrasi presumtif sah selama belum dibatalkan melalui mekanisme yang tepat.

Dalam konteks beban pembuktian, terdapat pergeseran yang patut diperhatikan dalam perkara ini. Secara normatif, pihak yang mempersoalkan keabsahan suatu sertipikat seharusnya memikul beban untuk membuktikan adanya pelanggaran prosedural yang nyata dan serius dalam proses penerbitannya, seperti pemalsuan dokumen, manipulasi data pengukuran, atau penerbitan yang bertentangan secara langsung dengan ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. PMNA Nomor 3 Tahun 1997. Namun dalam perkara ini, hakim justru menempatkan Tergugat pada posisi yang harus membuktikan secara sempurna transaksi jual beli yang terjadi hampir tiga dekade lalu dalam suasana kekeluargaan yang lazimnya tidak membiasakan pembuatan dokumen tertulis. Standar pembuktian yang demikian tinggi terhadap Tergugat, sementara pada saat yang sama dokumen alas hak Penggugat yang berupa akta PPAT atas tanah 450 m² diterima begitu saja sebagai bukti atas sisa 267 m² yang secara historis telah terpisah penguasaannya, menimbulkan ketidakseimbangan yang perlu mendapat kajian kritis dalam perspektif teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch.

Prosedur PRONA yang ditempuh Tergugat juga layak mendapat apresiasi yuridis yang lebih memadai. Program PRONA sebagai kebijakan afirmatif negara sejak awal dirancang untuk memberi kepastian hukum kepada masyarakat yang telah lama menguasai tanah secara nyata tetapi belum memiliki bukti hak formal.

³⁴ Indonesia, *Keputusan Menteri Dalam Negeri tentang Proyek Operasi Nasional Agraria*, Kepmendagri No.189 Tahun 1981.

³⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997.

Dalam kerangka teori *law as a tool of social engineering* Roscoe Pound, PRONA adalah instrumen rekayasa sosial yang bertujuan mengalihkan penguasaan fisik menjadi hak yang terdaftar secara pasti dan menyeluruh demi ketertiban masyarakat. Tergugat dalam perkara ini secara sadar dan aktif mengikuti seluruh tahapan PRONA: memperoleh surat keterangan dari Kepala Desa, menjalani proses pengukuran BPN dan yang paling signifikan, memperoleh kwitansi pelepasan hak yang ditandatangani oleh Jimmy Leuhery, anak Penggugat sendiri. Keterlibatan Jimmy Leuhery dalam penandatanganan dokumen tersebut adalah fakta hukum yang tidak dapat dikesampingkan begitu saja, karena secara implisit mencerminkan adanya pengakuan dari pihak keluarga Penggugat atas klaim Tergugat terhadap tanah sengketa pada saat itu. Mereduksi keabsahan seluruh rangkaian prosedur PRONA ini hanya pada persoalan apakah surat keterangan desa cukup rinci menyebut nama para pihak dalam transaksi adalah pendekatan yang terlalu formalistik dan tidak mencerminkan pemahaman utuh atas tujuan program sertifikasi massal tersebut.

Aspek penguasaan nyata Tergugat selama 23 tahun pun patut mendapat perhatian hukum yang lebih serius. Tergugat dan keluarganya telah menduduki, membangun, memelihara dan memanfaatkan tanah sengketa secara terbuka, nyata, damai dan terus-menerus sejak tahun 1994 hingga 2020, termasuk sempat meninggalkan tanah akibat konflik kemanusiaan tahun 2000 dan kembali lagi pada 2006. Penguasaan yang demikian panjang dan tidak pernah diprotes secara hukum oleh Penggugat seharusnya menjadi pertimbangan yang signifikan dalam kerangka hukum agraria nasional yang mengakui penguasaan nyata sebagai salah satu basis pengakuan hak. Lebih dari itu, dalam perspektif teori kepastian hukum, diamnya Penggugat selama lebih dari dua dasawarsa, termasuk saat proses pengukuran BPN berlangsung tahun 2011, menciptakan situasi hukum yang dalam doktrin dikenal sebagai hukum yang mencegah seseorang, yakni kondisi di mana pihak yang selama ini pasif tidak seharusnya diperkenankan untuk tiba-tiba mengklaim haknya dengan cara yang merugikan pihak lain yang selama ini bertindak secara wajar berdasarkan kondisi yang ada. Pertimbangan hakim yang tidak menyentuh dimensi ini secara substantif merupakan suatu kelemahan analitis yang patut dikritisi.

Persoalan kompetensi absolut dalam perkara ini juga menarik untuk dikaji ulang. Tuntutan Penggugat yang secara substansial menghendaki dinyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1739 sebagai cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat pada hakikatnya adalah tuntutan pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara, karena sertipikat hak milik adalah produk keputusan administratif yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku badan tata usaha negara. Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberikan wewenang kepada PTUN untuk menguji keabsahan keputusan tata usaha negara yang dianggap merugikan pihak tertentu.^{36,37} Eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Turut Tergugat II selaku Kantor Pertanahan Kota Ambon sesungguhnya dilandasi argumentasi hukum yang tidak dapat dipandang remeh, karena pengujian prosedur penerbitan sertipikat secara konstitusional berada dalam ranah yurisdiksi PTUN dan pengadilan negeri seharusnya memisahkan antara sengketa kepemilikan yang memang menjadi wewenangnya dengan sengketa keabsahan administratif sertipikat yang merupakan wewenang PTUN.

Apabila dicermati secara keseluruhan, putusan hakim dalam perkara ini menciptakan putusan yang perlu dikaji ulang dalam konteks pembangunan sistem pertanahan nasional. Ketika sertipikat yang diterbitkan secara prosedural melalui program resmi negara dapat dibatalkan oleh pengadilan semata-mata karena munculnya akta PPAT lama yang diklaim lebih kuat, tanpa mempertimbangkan secara proporsional fakta penguasaan nyata yang sudah sangat panjang, itikad baik pemegang sertipikat, keterlibatan anggota keluarga Penggugat dalam prosedur PRONA, serta kelalaian Penggugat mempertahankan haknya selama puluhan tahun, maka hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang bertentangan dengan tujuan Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum.

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU No.5 Tahun 1986, LN Tahun 1986 No.77, TLN No.3344.

³⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, UU No.9 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.35, TLN No.4380.

Dalam perspektif teori negara hukum yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu pilar utama, sudah sepatutnya sertifikat BPN diperlakukan sebagai bukti hak yang kuat dan terlindungi, tidak mudah dikalahkan oleh klaim historis yang penegakannya terlambat secara signifikan. Kajian kritis terhadap putusan ini diharapkan dapat menjadi bahan refleksi bagi para hakim, akademisi, dan pembuat kebijakan dalam menyempurnakan penerapan hukum pertanahan yang berkeadilan, berkepastian, dan bermanfaat bagi seluruh lapisan masyarakat.

C. PENUTUP

1. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 jo. PMNA No.3 Tahun 1997 harus melalui tahapan kumulatif yang meliputi pengumpulan data fisik dan yuridis, pengumuman, pengesahan, pembukuan hak, hingga penerbitan sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan secara sah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana ditegaskan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 dan wajib dilindungi oleh negara.
2. Perlindungan hukum ahli waris atas tanah yang dikuasai pihak lain dapat ditempuh melalui perlindungan preventif berupa pengamanan alas hak secara autentik dan pendaftaran tanah tepat waktu, serta perlindungan represif berupa gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, dengan berlandaskan hak waris otomatis yang dijamin Pasal 833 KUHPerdata.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 693 K/Pdt/2023 mengutamakan Akta Jual Beli PPAT Nomor 11 Tahun 1991 sebagai alas hak ahli waris yang lebih kuat, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 1739 dinyatakan cacat hukum dan hak atas tanah sengketa seluas 267 m² dikembalikan kepada ahli waris, meskipun putusan ini menimbulkan persoalan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Effendi, Bachtiar. 2010. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Alumni).
- Hadjon, Philipus M.. 2011. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. (Surabaya: Bina Ilmu).
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Cetakan Ke-12*. (Jakarta: Djambatan).
- Perangin, Effendi. 2011. *Hukum Waris*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Ramadhani, Rahmat. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. (Medan: Pustaka Prima).
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Edisi Pertama*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Suadi, Amran. 2021. *Filsafat Keadilan: Biological Justice dan Praktiknya dalam Putusan Hakim*. (Jakarta: Gramedia).
- Sumarja, FX.. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandar Lampung: Universitas Lampung).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutiarso, Cicut. 2011. *Pelaksanaan Putusan Arbitrase dalam Sengketa Bisnis*. (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia).

Publikasi

- Arief, Anggraeny. *Pelaksanaan Asas Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997*. Jurnal Petita. Vol.5. No.1 (Juni 2020).
- Arif, Muhammad Miftachul dan Sukirno. *Analisis Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak atas Tanah Dikaitkan Lembaga Rechtsverwerking*. Notarius. Vol.17. No.2 (Agustus 2024).
- Azisah, Nurul, Asri Lasatu dan Asriyan. *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*. Jurnal Ilmu Hukum Aktualita. Vol.1. No.2 (Agustus 2024).
- Dimas, Rionald. *Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau dari Teori Kepastian Hukum*. Prosiding Serina III. Vol.1. No.1 (Desember 2021).
- Maniwu, Allan Setiawan, Roy V. Karamoy dan Marthin Doodoh. *Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021*. Lex Crimen. Vol.11. No.6 (Juni 2022).
- Nur, Siti. *Prosedur Pendaftaran Hak Milik atas Tanah: Analisis Persyaratan Data Yuridis dan Data Fisik*. Jurnal Hukum Agraria Indonesia. Vol.12. No.3 (2019).
- Prayogo, Muhammad Sandy. *Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Untuk Tanah Negara di Kabupaten Muara Enim*. Jurnal Tunas Agraria. Vol.2. No.3 (September 2019).

- Putri, Dinda. *Implementasi Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan. Vol.8. No.2 (2020).
- Putro, Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi dan Khotibul Islam. *Perlindungan bagi Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*. Jurnal Kompilasi Hukum. Vol.5. No.2 (Desember 2020).
- Sibuea, Harris Yonatan Parmahan. *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*. Negara Hukum. Vol.2. No.2 (November 2011).
- Sukmawati, Putu Diva, dkk.. *Hukum Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Indonesia*. Sui Generis. Vol.2. No.2 (April 2019).
- Wardhani, Shinta Novi dan Rusdianto Sesung. *Kekuatan Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Dikaitkan dengan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah*. Al-Qānūn. Vol.21. No.1 (Juni 2018).
- Wibawanti, Erna Sri. *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Hak atas Tanah*. Jurnal Hukum Lex Renaissance. Vol.5. No.1 (Januari 2020).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3344.
- Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 35. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4380.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1977 Nomor 38. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3107.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1969 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan tentang Kebijaksanaan Selanjutnya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Mita Octaviani, Hasim Purba dan Mahmul Siregar
*Analisis Yuridis Keabsahan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang Alas Haknya
Dipersengketakan dalam Melindungi Hak Ahli Waris (Studi Putusan Mahkamah
Agung Nomor 693 K/Pdt/2023)*

Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek
Operasi Nasional Agraria.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 693 K/Pdt/2023.

Putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 45/PDT/2021/PT AMB.

Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 242/Pdt.G/2020/PN Amb.

