

PERAN SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM TERKAIT BENDA DALAM HUKUM PERDATA

Aurelia Andrapradeshtya Nur, Nabilah Tia Azzahra,
Sarazatin Ananda Muslih

Universitas Tarumanagara Jakarta, Indonesia

Author Corresponding:
Aurelia Andrapradeshtya Nur

Abstract.

The certificate of ownership is a crucial document to assert legal ownership of property, such as land or other assets. This document serves not only as tangible proof of ownership but also provides legal protection to the owner. Achieving absolute legal certainty requires a land registration process that ensures strong legal protection for landowners and other registered rights. The Indonesian government is responsible for conducting land registration to ensure legal certainty in accordance with Article 19(1) of the UUPA, emphasizing the importance of a cadaster system for land registration purposes, focusing on rights and ownership of land. Based on these points, this study formulates two research questions: firstly, regarding the role of the certificate of ownership in ensuring legal certainty concerning property in civil law, and secondly, regarding the implementation of the certificate of ownership in resolving disputes over property ownership in civil law. The research method employed is normative juridical to analyze and understand the role of the certificate of ownership in ensuring legal certainty over land as evidence of ownership rights to land.

Keywords: Certificate of Ownership; Legal Certainty

PENDAHULUAN

Dalam hukum perdata, kepastian hukum terkait benda menjadi salah satu aspek yang sangat penting dalam menjamin hak-hak seseorang terhadap suatu benda, termasuk tanah. Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai alat bukti hak atas tanah memiliki peran yang sangat signifikan dalam menjamin kepastian hukum. SHM berisi data fisik dan yuridis yang menjelaskan status hak milik atas tanah, sehingga dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat dalam proses hukum.

Namun, dalam prakteknya, terdapat beberapa masalah yang timbul terkait dengan SHM. Salah satunya adalah adanya kekaburan hukum antara fungsi Kantor Pertahanan dan pengadilan yang dapat mengganggu proses penyelesaian sengketa tanah. Kekaburan ini dapat disebabkan oleh ketidakonsistenan dalam penerapan peraturan dan ketentuan hukum yang

berlaku, sehingga SHM tidak dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah dan kuat dimata peradilan.

Selain itu, beberapa masyarakat masih belum memiliki SHM, sehingga mereka hanya memiliki dokumen lain seperti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Akta Waris, dan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bukti kepemilikan tanah. Hal ini dapat mengakibatkan kekaburan hukum dan kesulitan dalam menjamin kepastian hukum terkait benda. Dalam beberapa kasus, SHM juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang tidak sah dan kuat jika tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Contohnya, jika SHM tidak sesuai dengan data fisik dan yuridis yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah, maka SHM tersebut tidak dapat dianggap sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam rangka meningkatkan kepastian hukum terkait benda, peran SHM dalam menjamin kepastian hukum harus diperhatikan dan ditingkatkan. Maka dari itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran SHM dalam menjamin kepastian hukum terkait benda dalam hukum perdata, serta menemukan solusi untuk mengatasi kekaburan hukum yang timbul dalam proses penyelesaian sengketa tanah.

METODE PENELITIAN

Metode yuridis normatif digunakan untuk mengumpulkan literatur yang dapat mendukung penelitian. Penelitian ini menggunakan penelusuran kepustakaan untuk menemukan peraturan perundang-undangan, referensi, dan jurnal ilmiah. Selain itu, metode ini digunakan untuk mengidentifikasi berbagai upaya hukum yang berkaitan dengan peran Sertifikat Hak Milik dalam menjamin kepastian hukum yang berkaitan dengan benda dalam hukum perdata. Data dikumpulkan dengan memeriksa data peraturan perundang-undangan yang mengatur dan peraturan terkait lainnya. Karya ilmiah, buku, dan penelitian yang berkaitan dengan subjek akan digunakan sebagai bahan hukum sekunder. Selain itu, artikel hukum atau akademik yang ditemukan selama pengumpulan data dapat digunakan untuk mendukung ketepatan data.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sertifikat Hak Milik

Pasal 570 KUH Perdata menjelaskan bahwa hak milik adalah hak untuk sepenuhnya menikmati dan menguasai suatu benda, dengan syarat tidak bertentangan dengan hukum atau peraturan umum yang berlaku yang ditetapkan oleh penguasa yang berwenang, serta tidak mengganggu hak-hak

orang lain secara keseluruhan. Pengecualian dapat terjadi jika hak tersebut dicabut untuk kepentingan umum dengan pembayaran penggantinya.¹

Hubungan antara seseorang dan suatu benda dikenal sebagai "hak" dalam konsep hukum. Sebagai contoh, ketika seseorang memiliki suatu benda, mereka memiliki hak untuk memilikinya. Dalam hal hak milik atas tanah, ada sebuah proses yang wajib dilalui yaitu sebuah proses penguasaan, di mana penguasaan harus didahului oleh tindakan pendudukan untuk memperoleh penguasaan itu dalam jangka waktu tertentu akan dianggap sebagai hak milik. Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 28 huruf h ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa hak milik pribadi adalah hak setiap orang dan bahwa siapapun tidak boleh mengambil hak tersebut secara sewenang-wenang.

Sertifikat kepemilikan tanah pada dasarnya dianggap sebagai dokumen tertulis yang memiliki kekuatan bukti karena proses penerbitannya melalui administrasi tanah yang berbelit-belit memberikan kesempatan yang cukup bagi pihak yang mengklaim kepemilikan tanah untuk menantang data fisik maupun hukum dalam jangka waktu yang cukup lama. Selain itu, sesuai dengan Pasal 32 ayat 1, Sertifikat Hak Milik atas tanah memiliki keabsahan hukum yang kuat.² Sertifikat sebagai bukti hak mutlak, apabila sertifikat tersebut memenuhi unsur-unsur secara kumulatif:

1. Sertifikat yang secara sah dikeluarkan atas nama seseorang atau badan hukum
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
3. Tanah dikuasai secara nyata
4. Dalam waktu lima tahun sejak sertifikat diterbitkan, tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau ke pengadilan terkait penguasaan tanah.³

SHM dalam Hukum Perdata memainkan peran penting dalam memastikan bahwa benda-benda dilindungi secara hukum. Meskipun sertifikat ini tidak terlalu sempurna atau terbebas dari potensi penipuan, sertifikat ini tetap menjadi alat yang penting untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam transaksi hukum yang berkaitan dengan kepemilikan properti.

¹ Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., Hukum Perdata: *HUKUM BENDA* (Yogyakarta: Liberty:1974), halaman 42.

² Klaudius Ilkam Hulu, *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak*, Vol.1 No.1 (Februari, 2021), hlm. 29.

³ Santoso Urip, 2012, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*, Cetakan 1, Kencana, Jakarta, hlm. 319.

Peran Sertifikat Hak Milik Dalam Menjamin Kepastian Hukum

Dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum hak milik atas tanah memerlukan suatu perangkat hukum yang bersifat tersurat dan tegas yang dilakukan selaras dengan peraturan yang berlaku. Pendataan tanah merupakan salah satu kaidah agar kepastian hukum hak milik atas tanah dapat terwujud. Dalam tahap pendataan tanah, sertifikat dibutuhkan selaku alat bukti hak milik atas tanah yang mencantumkan bahan fisik dan bahas yuridis dari tanah tersebut. Akta tersebut boleh digunakan sebagai jaminan untuk pihak lain yang mempunyai kebutuhan dengan tanah yang bersangkutan.⁴

Dalam hak milik atas tanah, sertifikat merupakan dokumen yang berisi keterangan yang dibuat sebagai bukti dari kepemilikan seseorang atas sebidang tanah. Aspek jaminan yang diberikan dengan pemberian SHM atas tanah, serupa alat bukti, bahwa *recht kadaster* (pendaftaran tanah) terbagi menjadi 2 bentuk sistem, yakni sistem positif dan sistem negatif. Pendaftaran tanah sesuai dengan yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 menerapkan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi negatif berarti informasi yang termaktub memiliki kekuatan hukum yang wajib diterima selaku suatu informasi yang benar apabila tidak ada pengesahan yang menyatakan hal yang berbeda. Ali Achmad Chomzah menyatakan bahwa secara umum, sistem publikasi negatif memiliki beberapa sifat sebagai berikut:

1. Pengalihan hak memiliki kecakapan hukum, akta pengalihan hak milik perlu dipublikasikan di dalam daftar umum.
2. Suatu perihal yang tidak disebarluaskan berarti hal tersebut tidak disahkan.
3. Publikasi tidak langsung bermaksud hak milik itu sudah berpindah, yang menjadikan seseorang yang mendapatkan hak sesuai dengan akta belum tentu menjadikannya pemilik yang sebenarnya.
4. Tidak satu orang pun berhak memindahkan hak milik melewati dari apa yang ia punya, akibatnya seseorang yang bukan menjadi pemilik sah atas suatu hal itu tak bisa menjadikan seseorang lainnya menjadi pemilik karena perlakuannya.
5. Pemegang hak tidak dapat mengalami kelenyapan hak tanpa tindakannya sendiri.
6. Pendataan hak milik atas tanah tidaklah menjamin nama yang tercantum di dalam buku tanah.

Pemerintah bertanggung jawab untuk mengadakan pendataan tanah di Indonesia dengan intensi untuk menjadi jaminan atas kepastian hukum selaras dengan yang termaktub pada Pasal 19 ayat (1) UUPA. Menurut UUPA,

⁴ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm. 1-2.

pelaksanaan pendataan tanah adalah keharusan dari pemerintah dengan tujuan untuk menjamin kepastian hukum yang memiliki sifat *rechts cadaster* yang memiliki arti hanya sebagai pendataan tanah dan membahas tentang apa haknya dan siapa pemiliknya. Dengan adanya sertifikat serupa produk hasil dari pendaftaran tanah, jaminan kepastian dan juga perlindungan hukum dari pemegang haknya telah terwujud. Dalam hal hak milik atas tanah, tujuan pemberian hak milik tersebut adalah untuk memudahkan pengesahan nama yang termaktub dalam suatu sertifikat adalah pemegang hak milik atas suatu hal tersebut.

Kepastian hukum hak milik atas tanah memberikan kepastian yang bersangkutan dengan objek hak milik atas tanah itu sendiri, subjek hak milik atas tanah, dan juga status hak milik atas tanah. Adanya SHM diharapkan dapat menjamin adanya kepastian hukum dan hak oleh negara untuk pemegang hak milik atas tanah yang dimiliki. Jaminan dari negara tersebut diserahkan kepada pemilik maupun pemegang sertifikat yang telah mendaftarkan tanah yang dimiliki dalam sistem administrasi pertanahan negara tersebut.

Sertifikat Hak Milik dalam Penyelesaian Sengketa

Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa yang terjadi pada tanah. Berikut beberapa penjelasan dan langkah hukum yang berkaitan dengan SHM dalam penyelesaian sengketa:

1. Faktor-faktor Penyebab Sengketa
 - a. Adanya itikad tidak baik dari pemohon sertifikat;
 - b. Kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis tanah;
 - c. Faktor ekonomi, seperti keinginan untuk memiliki tanah yang lebih luar;
 - d. Moral yang kurang baik, sehingga seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain.⁵
2. Penyelesaian Sengketa
 - a. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui upaya administrasi dengan cara pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional;
 - b. Jika permasalahan tidak dapat diselesaikan melalui upaya administrasi, maka dapat dilakukan upaya banding administrasi.
3. Kepastian Hukum

⁵ Agus Salim, *PENYELESAIAN SENGKETA HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK DENGAN ADANYA PENERBITAN SERTIFIKAT GANDA*, Jurnal USM Law Review Vol. 2. No. 2, 2019, halaman 178-184.

- a. Kepastian hukum sangat penting dalam penyelesaian sengketa SHM. Sertifikat Hak Milik berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang dimiliki;
 - b. Kepastian hukum ini dapat meminimalisasi sengketa di bidang pertanahan, seperti sengketa batas-batas tanah dan pendudukan tanah liar.⁶
4. Langkah Hukum
- a. Menyelesaikan sengketa tanah yang tidak bersertifikat, langkah hukum yang dapat dilakukan adalah dengan memeriksa penerapan hukum atau asas-asas hukum pada putusan tingkat di bawahnya;
 - b. Pembuktian dapat dilakukan dengan keterangan dari saksi-saksi yang terkait dengan penguasaan tanah.

Dalam beberapa kasus, sengketa SHM dapat diselesaikan dengan cara melakukan pengaduan kepada Badan Pertanahan Nasional dan upaya administrasi lainnya. Namun, jika permasalahan tidak dapat diselesaikan melalui upaya administrasi, maka dapat dilakukan upaya banding administrasi dan keberatan administrasi. Kepastian hukum yang diberikan oleh SHM sangat penting dalam meminimalisasi sengketa di bidang pertanahan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Alat penting dalam memastikan kepastian hukum dan stabilitas hak milik disebut Sertifikat Hak Milik. Kepemilikan sertifikat mengatur hak milik atas suatu benda, memastikan setiap orang memiliki hak atas hak milik pribadi. Sertifikat Hak milik dalam Hukum Perdata melindungi objek dan menjaga kepercayaan dalam transaksi hukum. Kepastian hukum atas hak atas tanah memberikan kepastian objek, subjek, dan status hak atas tanah. Negara menjamin hak-hak tersebut kepada pemilik tanah atau pemegang sertifikat yang mendaftarkan tanahnya dalam sistem administrasi pertanahan negara. Terlepas dari potensi kecurangan, Sertifikat Hak Milik membantu meminimalisir sengketa di sektor pertanahan.

Adapun, saran dalam penelitian ini yaitu Diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai Sertifikat Hak Milik untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini memerlukan upaya untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat hak milik, termasuk penegakan hukum yang kuat terhadap pelanggaran atau penyalahgunaan sertifikat. Kemudian melakukan analisis terhadap penelitian ini untuk memeriksa sejauh mana sertifikat hak milik

⁶ Syarifah Lia Malini Sari dan Lathifah Hanim, *KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TIMBULNYA TUMPANG TINDIH SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) ATAS TANAH*, Jurnal Akta Vol. 4. No. 1, 2017, halaman 33-36.

dipatuhi oleh pihak terkait termasuk pemerintah dan masyarakat, serta efektivitas penegakan hukum terhadap pelanggaran atau penyalahgunaan terhadap sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

- Atikah, N. (2022). Kedudukan Surat Keterangan Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertahanan Indonesia. *Notary Law Journal*, 1(3).
- Chomzah, A. A. (2004). *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*. Jakarta: Prestasi Pustakarya.
- Hulu, K. I. (2021). Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Bukti Kepemilikan Hak. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(1).
- Rizki, K., Sundary, R. I., Sidik, J., Jamilah, L., & Yunithawati, Y. (2020). Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Atas Kepastian Hukum. *Aktualita*, 3 (1).
- Salim, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal USM Law Review*, 2(2).
- Sangsun, F. (2007). *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.
- Saputra, R. A., Silvana, S., & Marino, E. F. (2021). Penyelesaian Sengketa Sertifikat Tanah Ganda Serta Bentuk Kepastian Hukumnya. *Jurnal Jentera*, 4(2).
- Sari, S. L., & Hanim, L. (2017). Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah. *Jurnal Akta*, 4(1).
- Sofwan, Ny. S. S. (1974). *Hukum Perdata: HUKUM BENDA*. Yogyakarta: Liberty.
- Udampo, R. A. (2013). Penyelesaian Sengketa Pada Sertifikat Hak Milik Atas Tanah. *Lex Administratum*, 1(3).
- Urip, S. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.