Science and Education Journal E-ISSN : 2962-9713
Vol 5 No 3 (2026) P-ISSN : 2963-928X

Kedudukan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Pertanahan

Siti Julaeha[1], Fathir Okta Ramadhan[2]
[1]Universitas Pamulang, dosen03203@unpam.ac.id
Universitas Pamulang, foktaramadhan@gmail.com

Abstrak

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki peranan penting dalam aspek sosial, ekonomi, dan hukum, sehingga kepastian mengenai status dan kepemilikan tanah menjadi hal yang fundamental dalam mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Meskipun demikian, keberadaan sengketa berupa tumpang tindih sertifikat, kesalahan atau cacat administratif, serta pembatalan sertifikat berdasarkan putusan pengadilan menunjukkan bahwa sertifikat hak milik tidak memberikan jaminan kepemilikan yang bersifat mutlak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik sebagai bukti hak atas tanah, mengkaji sifat hukum sertifikat yang masih memungkinkan untuk digugat atau dibatalkan, serta menganalisis peran asas publisitas dan sistem pendaftaran tanah dalam mewujudkan kepastian hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus melalui kajian terhadap putusan pengadilan. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang dianalisis secara yuridis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan alat bukti yang memiliki kekuatan hukum kuat, tetapi tidak bersifat absolut karena pada prinsipnya masih dapat dipatahkan atau dibatalkan apabila ditemukan cacat administratif, proses perolehan hak yang tidak sah, adanya tumpang tindih data pertanahan, maupun bukti lain yang menunjukkan adanya hak atau penguasaan pihak lain yang lebih kuat. Kekuatan pembuktian sertifikat juga sangat dipengaruhi oleh ketelitian dan kualitas proses pendaftaran serta verifikasi data pertanahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Oleh karena itu, peningkatan integritas administrasi pertanahan, penerapan prinsip kehati-hatian, serta penguatan sistem pendaftaran tanah diperlukan untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah di Indonesia.

Kata kunci: *Sertifikat Hak Milik, kekuatan pembuktian, kepastian hukum, pendaftaran tanah, sengketa pertanahan.*

Abstract

Land is a resource playing a vital role in social, economic, and legal spheres; consequently, certainty regarding land status and ownership is fundamental to preventing land disputes. Within the Indonesian land law system, the Freehold Title Certificate (Sertifikat Hak Milik or SHM) serves as strong evidence of land rights, as stipulated in the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. However, the persistence of disputes—such as overlapping certificates, administrative errors or defects, and certificate cancellations via court rulings—demonstrates that the freehold title certificate does not provide an absolute guarantee of ownership. This study aims to analyze the evidentiary weight of the Freehold Title Certificate regarding land rights, examine the legal nature of the certificate—which remains susceptible to legal challenge or cancellation—and analyze the roles of the publicity principle and the land registration system in achieving legal certainty. The study employs a normative legal research method utilizing statutory, conceptual, and case-based approaches (through the analysis of court rulings). Legal materials consist of primary and secondary sources analyzed using a qualitative juridical method. The findings indicate that while the Freehold Title Certificate constitutes strong legal evidence, it is not absolute; in principle, it can be invalidated or cancelled if

administrative defects, unlawful acquisition processes, overlapping land data, or evidence of superior rights or possession by another party are discovered. The certificate's evidentiary strength is also heavily influenced by the accuracy and quality of the registration process and the verification of land data conducted by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (ATR/BPN). Therefore, enhancing the integrity of land administration, applying the principle of prudence, and strengthening the land registration system are essential to ensuring legal certainty and protection regarding land ownership in Indonesia.

Keywords: *Certificate of Ownership, evidentiary value, legal certainty, land registration, land disputes.*

Corresponding Author:
Siti Julaeha

Universitas Pamulang, dosen03203@unpam.ac.id

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu unsur yang memiliki peranan fundamental dalam kehidupan masyarakat Indonesia, khususnya dalam aspek sosial dan ekonomi. Keberadaan tanah tidak hanya berkaitan dengan kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga berfungsi sebagai sumber penghidupan, aset ekonomi, sarana investasi, serta dapat mencerminkan kedudukan sosial seseorang dalam masyarakat. Kondisi tersebut menyebabkan persoalan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah menjadi isu yang cukup sensitif dan berpotensi menimbulkan perselisihan apabila tidak didukung oleh kepastian hukum yang memadai. Sebagai negara yang memiliki karakter agraris, kebutuhan terhadap tanah dengan status kepemilikan yang jelas dan memperoleh perlindungan hukum semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan jumlah penduduk, perkembangan kegiatan ekonomi, serta peningkatan nilai tanah di berbagai daerah. Boedi Harsono dalam kajiannya mengenai hukum agraria menempatkan tanah sebagai benda tidak bergerak yang mempunyai nilai strategis bagi kehidupan masyarakat dan proses pembangunan nasional.[1] Dengan demikian, adanya kejelasan mengenai hak atas tanah merupakan salah satu instrumen penting untuk menciptakan ketertiban dalam kehidupan masyarakat, menjaga stabilitas ekonomi, serta meminimalkan potensi terjadinya konflik antarpihak.

Pada kenyataannya, permasalahan pertanahan di Indonesia masih menunjukkan tingkat kompleksitas yang cukup tinggi. Berbagai sengketa tanah dapat disebabkan oleh sejumlah faktor, antara lain administrasi pertanahan yang belum tertata secara optimal, ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis, lemahnya pengawasan terhadap proses administrasi pertanahan, serta masih terbatasnya pemahaman masyarakat mengenai aspek hukum pertanahan. Di samping itu, praktik penyimpangan dalam bidang pertanahan, termasuk aktivitas yang dikenal sebagai mafia tanah, turut menjadi salah satu faktor yang memperbesar potensi terjadinya konflik. Berbagai perkara yang diperiksa di pengadilan memperlihatkan bahwa sengketa pertanahan dapat berkaitan dengan keberadaan sertifikat ganda, penggunaan atau pemalsuan dokumen, ketidaksesuaian antara penguasaan fisik dengan bukti tertulis, maupun adanya prosedur pendaftaran tanah yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum.[2]

Permasalahan tersebut semakin kompleks dengan adanya dinamika perubahan peraturan perundang-undangan serta kemungkinan terjadinya ketidakharmonisan antara

[1] B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya.* (Jakarta: Djambatan, 2008).

[2] M. S. W. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya* (Jakarta: Kompas, 2019).

kebijakan dan ketentuan yang diterapkan pada tingkat pusat maupun daerah. Keadaan ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah masih menghadapi berbagai tantangan dalam memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum secara optimal kepada pemegang hak. Bahkan, kepemilikan sertifikat tidak selalu menutup kemungkinan munculnya sengketa apabila di kemudian hari ditemukan adanya kesalahan administratif, persoalan dalam proses penerbitan, atau klaim dari pihak lain yang disertai dengan alat bukti tertentu. Oleh karena itu, keberadaan sertifikat hak atas tanah perlu dipahami tidak hanya sebagai bukti tertulis mengenai kepemilikan, tetapi juga dalam kaitannya dengan kekuatan pembuktian dan mekanisme perlindungan hukum yang diberikan oleh sistem pertanahan nasional.

Dalam proses penyelesaian sengketa pertanahan, Sertifikat Hak Milik (SHM) memiliki kedudukan penting sebagai salah satu alat bukti utama dalam menentukan status dan kepemilikan hak atas tanah. Kedudukan tersebut memperoleh dasar hukum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan selanjutnya diatur secara lebih terperinci melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut, sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang diterbitkan oleh negara melalui instansi pertanahan. Data yang tercantum di dalam sertifikat pada prinsipnya memperoleh kekuatan pembuktian sepanjang tidak terdapat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Ketentuan mengenai hal tersebut antara lain tercermin dalam Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya.

Meskipun demikian, kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik tidak dapat dimaknai sebagai suatu kebenaran yang bersifat mutlak. Sertifikat masih memungkinkan untuk dipersoalkan, digugat, bahkan dibatalkan apabila dalam proses penerbitannya ditemukan adanya pelanggaran prosedur, kesalahan administratif, penggunaan dokumen yang tidak sah, penipuan, atau terdapat pihak lain yang mampu menunjukkan bukti hak yang lebih kuat. Dengan demikian, sertifikat memberikan kekuatan pembuktian secara formal, tetapi kekuatan tersebut tetap terbuka untuk diuji melalui mekanisme pembuktian apabila terjadi sengketa di pengadilan.[3] Kondisi tersebut kemudian menimbulkan persoalan mengenai sejauh mana keberadaan sertifikat mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan permasalahan tersebut, salah satu persoalan utama yang perlu dikaji adalah mengenai tingkat kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Secara normatif, SHM memang memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat, tetapi sifat tersebut tidak berarti bahwa sertifikat tidak dapat dibantah. Dalam praktik peradilan, terdapat perkara yang menunjukkan bahwa sertifikat dapat dinyatakan tidak berlaku atau dibatalkan apabila terbukti diterbitkan berdasarkan proses yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Keadaan tersebut dapat terjadi, misalnya, apabila terdapat pemalsuan atau ketidakabsahan dokumen, adanya hak atau penguasaan pihak lain yang telah ada sebelumnya, maupun kesalahan administratif yang dilakukan dalam proses penerbitan sertifikat.[4]Oleh karena itu, penerbitan sertifikat oleh negara tidak serta-merta menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang dapat membuktikan adanya hak atau kepentingan hukum yang lebih kuat.

Persoalan selanjutnya berkaitan dengan apakah Sertifikat Hak Milik dapat dipandang sebagai bukti kepemilikan yang bersifat mutlak atau masih dapat digugat oleh pihak lain. Dalam praktiknya, SHM tidak dapat ditempatkan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan absolut. Meskipun sertifikat diterbitkan melalui prosedur administrasi pertanahan dan telah dicatat dalam buku tanah, keberadaannya tetap dapat dipersoalkan

[3] Santoso U, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group., 2010).

[4] Yunus H., *Sengketa Pertanahan Dan Penyelesaiannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020).

apabila terdapat pihak yang mampu menunjukkan bukti yang relevan dan lebih kuat mengenai hak atas tanah tersebut. Hal ini berkaitan dengan karakter sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang memiliki corak negatif dengan kecenderungan positif, di mana negara memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap data yang telah terdaftar, tetapi tidak memberikan jaminan bahwa data tersebut sepenuhnya terbebas dari kemungkinan kesalahan atau gugatan.[5]

Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik pada dasarnya memberikan kepastian hukum yang kuat, tetapi bukan kepastian hukum yang bersifat absolut. Kekuatan tersebut sangat dipengaruhi oleh kebenaran data fisik dan data yuridis, keabsahan dokumen yang menjadi dasar penerbitan, serta ketepatan prosedur administrasi dalam proses pendaftaran tanah. Oleh sebab itu, semakin baik proses verifikasi dan pemeriksaan yang dilakukan oleh instansi pertanahan, semakin besar pula kemampuan sertifikat dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang hak.

Di samping kekuatan pembuktian sertifikat, aspek lain yang perlu mendapatkan perhatian adalah penerapan asas publisitas dalam sistem pendaftaran tanah sebagai salah satu instrumen untuk mewujudkan kepastian hukum. Asas publisitas pada dasarnya menghendaki agar informasi mengenai hak atas tanah dapat diketahui oleh masyarakat melalui proses pendaftaran dan pengumuman yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Dengan adanya keterbukaan tersebut, pihak-pihak yang berkepentingan memiliki kesempatan untuk mengetahui status hukum suatu bidang tanah sehingga dapat mengurangi kemungkinan timbulnya klaim atau sengketa di kemudian hari.

Meskipun demikian, penerapan asas publisitas belum sepenuhnya mampu mencapai tujuan tersebut apabila informasi pertanahan yang tersedia tidak menunjukkan kesesuaian antara data yang tercatat dalam buku tanah, data pada peta bidang, dan kondisi penguasaan tanah secara nyata di lapangan. Ketidaksesuaian antara berbagai komponen data tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian mengenai subjek maupun objek hak atas tanah. Dalam keadaan demikian, fungsi publisitas menjadi kurang efektif karena informasi yang seharusnya memberikan kepastian justru dapat menimbulkan perbedaan persepsi dan membuka peluang munculnya klaim dari pihak lain. Oleh karena itu, efektivitas pendaftaran tanah tidak hanya ditentukan oleh adanya pencatatan secara administratif, tetapi juga bergantung pada ketepatan, kelengkapan, dan keterbaruan data pertanahan yang dihimpun serta diverifikasi oleh instansi yang berwenang.

Atas dasar tersebut, penting untuk menganalisis sejauh mana sistem pendaftaran tanah mampu menjamin keakuratan data serta bagaimana mekanisme publikasi dapat berfungsi secara optimal dalam mencegah dan mengurangi potensi sengketa pertanahan. Persoalan ini memiliki keterkaitan erat dengan kekuatan Sertifikat Hak Milik sebagai alat bukti hak atas tanah, sebab kekuatan suatu sertifikat pada dasarnya tidak dapat dilepaskan dari proses administrasi dan pendaftaran yang menjadi dasar penerbitannya.

Kajian-kajian terdahulu pada umumnya menempatkan Sertifikat Hak Milik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum kuat dalam sistem pertanahan Indonesia. Pembahasan tersebut umumnya berlandaskan ketentuan normatif yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun demikian, sejumlah penelitian masih lebih banyak menitikberatkan pembahasan pada kedudukan sertifikat secara yuridis-formal dan belum secara komprehensif menguraikan faktor administratif yang dapat memengaruhi kekuatan pembuktiannya. Padahal, kualitas proses pendaftaran, ketelitian pemeriksaan dokumen, serta pelaksanaan verifikasi terhadap kondisi fisik tanah di lapangan merupakan aspek yang memiliki pengaruh signifikan terhadap terwujudnya kepastian hukum.

[5] B. Harsono, "Hukum Agraria Indonesia (Edisi Revisi)" (Jakarta: Universitas Trisakti Press., 2018).

Selain itu, penelitian terdahulu relatif belum banyak menghubungkan kekuatan pembuktian sertifikat dengan penerapan asas publisitas dan asas kehati-hatian dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Hal tersebut menjadi semakin relevan apabila dikaitkan dengan berbagai putusan pengadilan yang menunjukkan adanya sertifikat yang dapat dibatalkan karena ditemukan cacat administratif, kesalahan prosedural, atau adanya tumpang tindih hak atas tanah. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa kepastian hukum yang diberikan oleh sertifikat perlu dilihat secara kritis, tidak hanya berdasarkan keberadaan dokumen sertifikat itu sendiri, tetapi juga berdasarkan proses dan prosedur yang melatarbelakangi penerbitannya.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini diarahkan untuk melengkapi kajian sebelumnya dengan menganalisis kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik secara lebih menyeluruh. Analisis tidak hanya dilakukan dari perspektif hukum normatif, tetapi juga mempertimbangkan aspek administrasi pertanahan dan penerapannya dalam praktik penyelesaian sengketa. Pendekatan tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kedudukan SHM, faktor-faktor yang memengaruhi kekuatan pembuktiannya, serta batas kepastian dan perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh sertifikat hak atas tanah dalam sistem pertanahan Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang berorientasi pada kajian terhadap ketentuan dan prinsip hukum yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik, serta jaminan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Pendekatan normatif digunakan karena objek utama penelitian berupa norma hukum dan dokumen hukum yang relevan, bukan data empiris yang diperoleh secara langsung dari masyarakat.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian. Selain peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan juga digunakan sebagai bahan hukum primer, terutama putusan Mahkamah Agung dan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan sengketa pertanahan, keabsahan, serta pembatalan sertifikat hak atas tanah. Penggunaan putusan tersebut dimaksudkan untuk melihat penerapan ketentuan hukum dalam penyelesaian perkara pertanahan secara konkret.

Adapun bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai literatur yang relevan, seperti buku-buku mengenai hukum agraria, artikel dan jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat atau pemikiran para ahli hukum. Bahan hukum sekunder tersebut digunakan untuk memperkuat kerangka teoritis dan memberikan penjelasan yang lebih mendalam terhadap konsep-konsep yang menjadi dasar penelitian, terutama mengenai kepastian hukum, kekuatan pembuktian sertifikat, asas publisitas, dan penerapan asas kehati-hatian dalam proses pendaftaran tanah.

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis berbagai ketentuan hukum yang mengatur pendaftaran tanah serta kedudukan Sertifikat Hak Milik sebagai alat bukti. Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami prinsip dan teori hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum, pendaftaran tanah, serta kekuatan pembuktian sertifikat. Sementara itu, pendekatan

kasus digunakan dengan menelaah putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa dan pembatalan sertifikat guna mengetahui penerapan norma hukum dalam praktik peradilan.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelusuri berbagai sumber hukum yang relevan, baik berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, publikasi ilmiah, maupun putusan pengadilan. Penelitian ini tidak menggunakan metode survei ataupun wawancara karena karakter penelitian hukum normatif menitikberatkan pada kajian terhadap dokumen dan bahan hukum. Bahan hukum yang telah terkumpul kemudian diklasifikasikan dan dianalisis berdasarkan relevansinya dengan permasalahan penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan penafsiran hukum yang memperhatikan keterkaitan antar ketentuan, konsistensi norma, serta kesesuaiannya dengan prinsip dan konsep hukum yang relevan. Analisis tersebut dilakukan dengan menghubungkan ketentuan mengenai sertifikat hak atas tanah dengan teori kepastian hukum, asas publisitas, asas kehati-hatian, serta fungsi sertifikat sebagai alat bukti. Melalui proses tersebut, penelitian diarahkan untuk memperoleh pemahaman mengenai sejauh mana Sertifikat Hak Milik mampu memberikan kepastian hukum, faktor-faktor yang dapat memengaruhi kekuatan pembuktiannya, serta implikasinya terhadap penyelesaian sengketa pertanahan.

Hasil analisis selanjutnya disusun secara sistematis dalam bentuk uraian dan argumentasi hukum yang logis. Dengan metode tersebut, penelitian diharapkan dapat menghasilkan kesimpulan yang objektif, sistematis, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik mengenai kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Hasil

1. Kedudukan Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Hukum Indonesia

Sertifikat Hak Milik (SHM) mempunyai kedudukan yang penting dalam sistem hukum pertanahan nasional. Hak Milik merupakan salah satu hak atas tanah yang mempunyai sifat paling kuat dan paling luas dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pemegang Hak Milik pada dasarnya memiliki kewenangan untuk menggunakan, menguasai, memanfaatkan, serta mengalihkan tanah yang dimilikinya kepada pihak lain dengan tetap memperhatikan batasan dan ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengaturan mengenai Hak Milik dalam UUPA tidak terlepas dari pengaruh prinsip-prinsip hukum adat yang menjadi salah satu dasar pembentukan hukum agraria nasional. Oleh karena itu, bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan tanah yang berasal dari praktik hukum adat pada kondisi tertentu tetap dapat memiliki nilai pembuktian, sepanjang keberadaannya memenuhi persyaratan dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku.[6] Hal tersebut menunjukkan bahwa pengakuan terhadap hak atas tanah tidak semata-mata didasarkan pada dokumen sertifikat, tetapi juga mempertimbangkan riwayat dan dasar perolehan hak atas tanah tersebut.

Kedudukan SHM sebagai alat bukti juga memiliki hubungan yang erat dengan tujuan pendaftaran tanah, yaitu memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Dalam perspektif kepastian hukum, setiap individu membutuhkan jaminan bahwa hak yang dimilikinya diakui dan dilindungi oleh negara serta tidak dapat diganggu atau diambil alih oleh pihak lain tanpa dasar hukum yang sah.[7] Pendaftaran tanah melalui

[6] Abdillah Mallo, Sumiyati B., and Nur Insani, "Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kota Gorontalo Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Gto," *Al- Mujtahid: Journal of Islamic Family Law* 3, no. 2 (2023): 115, https://doi.org/10.30984/ajifl.v3i2.2742.

[7] G. Radbruch, *Legal Philosophy* (Oxford, UK: Oxford University Press, 1973).

pencatatan data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat menjadi salah satu instrumen negara dalam memberikan jaminan tersebut.

Sistem pendaftaran tanah Indonesia pada dasarnya menganut sistem negatif yang memiliki kecenderungan positif (*negatief stelsel met positieve tendentie*). Sistem ini menunjukkan bahwa negara memberikan kekuatan pembuktian yang kuat terhadap data yang tercantum dalam sertifikat, tetapi tidak memberikan jaminan bahwa seluruh data tersebut memiliki kebenaran yang bersifat absolut. Dengan demikian, sertifikat tetap dapat dipersoalkan apabila terdapat pihak yang mampu membuktikan adanya kesalahan atau ketidaksesuaian terhadap data yang tercantum di dalamnya. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat akan semakin kuat apabila sertifikat tersebut diperoleh dengan itikad baik dan melalui prosedur pendaftaran yang sesuai dengan ketentuan hukum.

Dengan demikian, keberadaan Sertifikat Hak Milik tidak hanya berfungsi sebagai bentuk pengakuan administratif negara terhadap suatu hak atas tanah, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemegangnya. Sertifikat memberikan dasar yang lebih kuat bagi pemegang hak dalam melakukan perbuatan hukum terhadap tanah, termasuk transaksi pengalihan hak, sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik

Sertifikat Hak Milik memiliki fungsi penting sebagai alat bukti dalam menentukan status hak atas suatu bidang tanah. Meskipun demikian, kekuatan pembuktian SHM tidak dapat dipahami sebagai bukti yang bersifat mutlak. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Makna dari kekuatan pembuktian tersebut adalah bahwa data yang tercantum dalam sertifikat pada prinsipnya harus dianggap benar dan dapat dijadikan dasar bagi pemegang hak untuk mempertahankan kepemilikannya. Namun, anggapan tersebut masih dapat dibantah apabila pihak yang berkepentingan mampu mengajukan bukti yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian atau kesalahan dalam data maupun proses penerbitan sertifikat. Oleh sebab itu, SHM memberikan posisi pembuktian yang kuat kepada pemegangnya, tetapi tetap membuka ruang bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan atau gugatan berdasarkan bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Dalam konteks hukum pembuktian, alat bukti memiliki fungsi untuk memberikan dasar bagi hakim dalam menilai dan menentukan kebenaran suatu peristiwa hukum yang disengketakan. Pembuktian dilakukan untuk meyakinkan hakim mengenai hubungan antara fakta yang terjadi dengan hak atau kewajiban yang dipersengketakan. Dengan demikian, keberadaan SHM dalam suatu perkara pertanahan tidak serta-merta mengakhiri proses pembuktian, melainkan menjadi salah satu alat bukti yang harus dinilai bersama dengan alat bukti lainnya.

Hal tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat sangat bergantung pada keabsahan data fisik dan data yuridis yang menjadi dasar penerbitannya. Apabila sertifikat diterbitkan melalui prosedur yang benar, didukung dokumen yang sah, serta tidak terdapat bukti yang dapat membantahnya, maka kedudukan sertifikat sebagai alat bukti menjadi semakin kuat. Sebaliknya, apabila ditemukan cacat administratif, kesalahan dalam proses pendaftaran, pemalsuan dokumen, atau bukti lain yang menunjukkan adanya hak pihak lain, maka kekuatan pembuktian sertifikat tersebut dapat dipersoalkan dalam proses penyelesaian sengketa.[8]

[8] I Kadek Edy Gunawan, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani, "Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata," *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 358–61, https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361.

E-ISSN : 2962-9713
P-ISSN : 2963-928X

3. Faktor-Faktor yang Dapat Melemahkan Kekuatan Sertifikat Hak Milik

Kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan dengan proses penerbitan maupun kondisi hukum dan fisik tanah. Salah satu faktor yang paling sering menimbulkan persoalan adalah adanya cacat administratif dalam proses pendaftaran tanah. Cacat tersebut dapat berupa kesalahan dalam pengukuran, ketidaktepatan penelitian mengenai riwayat atau asal-usul tanah, kesalahan pencatatan data, maupun prosedur pendaftaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Faktor lainnya adalah terjadinya tumpang tindih sertifikat. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh ketidakakuratan pemetaan, perbedaan data antara dokumen pertanahan, maupun belum optimalnya integrasi dan pemutakhiran sistem administrasi pertanahan. Apabila satu bidang tanah tercatat atau diterbitkan sertifikat atas nama lebih dari satu pihak, keadaan tersebut dapat menimbulkan konflik mengenai pihak yang sebenarnya berhak atas tanah tersebut. Selain persoalan administratif, itikad tidak baik dalam memperoleh sertifikat juga dapat memengaruhi kekuatan hukumnya. Penggunaan dokumen palsu, pemberian keterangan yang tidak benar, penipuan, atau tindakan lain yang dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah secara tidak sah dapat menjadi alasan untuk mempersoalkan keabsahan sertifikat. Demikian pula sengketa yang berkaitan dengan pembagian atau pewarisan tanah dapat menimbulkan persoalan apabila terdapat perbedaan mengenai pihak yang berhak atas tanah tersebut.

Penguasaan fisik tanah oleh pihak lain juga merupakan aspek yang perlu diperhatikan. Apabila seseorang secara nyata dan terus-menerus menguasai atau memanfaatkan suatu bidang tanah, sedangkan nama pihak lain tercantum dalam sertifikat, kondisi tersebut dapat menjadi salah satu fakta yang dipertimbangkan dalam proses penyelesaian sengketa. Terlebih apabila kemudian terbukti bahwa proses penerbitan sertifikat tidak didahului dengan penelitian dan pemeriksaan lapangan yang memadai.

Dalam penyelesaian sengketa, pengadilan dapat menyatakan suatu sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum atau memerintahkan pembatalannya apabila berdasarkan proses pemeriksaan terbukti terdapat cacat hukum atau administratif. Putusan tersebut selanjutnya menjadi dasar bagi instansi pertanahan untuk melakukan penyesuaian atau pencatatan terhadap data pertanahan yang bersangkutan. Dengan demikian, kekuatan Sertifikat Hak Milik tidak hanya ditentukan oleh keberadaan dokumen sertifikat, tetapi juga oleh keabsahan proses penerbitan, kebenaran data yang tercantum di dalamnya, serta kondisi hukum dan fisik tanah yang sebenarnya.

4. Implikasi Kekuatan Sertifikat Hak Milik terhadap Kepastian Hukum

Sertifikat Hak Milik mempunyai peranan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Sertifikat memuat data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah sehingga dapat digunakan sebagai dasar untuk menunjukkan identitas objek, status hak, serta pihak yang tercatat sebagai pemegang hak. Dalam penyelesaian sengketa pertanahan, sertifikat juga menjadi salah satu alat bukti utama yang digunakan untuk memperkuat kedudukan hukum pihak yang menguasai atau memiliki tanah.

Kepastian hukum yang diberikan melalui sertifikat sangat dipengaruhi oleh kualitas proses pendaftaran tanah. Oleh karena itu, tahapan seperti pengukuran dan pemetaan bidang tanah, penelitian mengenai riwayat perolehan hak, pemeriksaan dokumen, penelitian kondisi lapangan, serta penerapan asas publisitas harus dilaksanakan secara cermat. Ketelitian dalam setiap tahapan tersebut diperlukan untuk memastikan bahwa data fisik dan data yuridis yang tercatat sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Penerapan asas kehati-hatian oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga memiliki peranan penting dalam mencegah terjadinya kesalahan penerbitan sertifikat. Pemeriksaan yang dilakukan secara menyeluruh dapat mengurangi kemungkinan munculnya sertifikat ganda, kesalahan identitas pemegang hak, ketidaksesuaian batas dan luas tanah, serta permasalahan lain yang berpotensi menimbulkan sengketa. Dengan demikian, semakin akurat proses administrasi pertanahan, semakin besar pula kemampuan sertifikat dalam memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

Perkembangan administrasi pertanahan juga ditandai dengan adanya penerapan sistem pendaftaran tanah secara elektronik. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah memberikan dasar hukum bagi penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik. Ketentuan tersebut menunjukkan adanya upaya pemerintah untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi, dan tertib administrasi dalam pengelolaan data pertanahan.

Dengan demikian, keberadaan Sertifikat Hak Milik memberikan kontribusi yang besar terhadap terciptanya kepastian hukum, tetapi efektivitasnya tetap bergantung pada kualitas sistem pendaftaran tanah. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data yang akurat, prosedur yang benar, serta pemeriksaan yang cermat akan memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat kepada pemegang hak. Sebaliknya, apabila terdapat kelemahan dalam proses administrasi, sertifikat berpotensi menimbulkan persoalan hukum dan bahkan dapat menjadi objek sengketa.

Pembahasan

1. Kedudukan Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Hukum Indonesia

Secara yuridis, Sertifikat Hak Milik mempunyai kedudukan yang penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Dasar hukumnya dapat ditemukan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak. Kegiatan pendaftaran tersebut mencakup pengukuran, pemetaan, pembukuan hak, serta penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Ketentuan tersebut kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 32 ayat (1) peraturan tersebut menempatkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah. Dengan demikian, sertifikat mempunyai fungsi penting dalam memberikan dasar pembuktian bagi pemegang hak ketika terjadi perselisihan mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah.

Hak Milik sendiri merupakan hak atas tanah yang mempunyai karakteristik kuat dan terpenuh. Pemegang Hak Milik pada dasarnya mempunyai kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya serta melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut dengan tetap memperhatikan pembatasan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sertifikat kemudian menjadi bentuk pengakuan administratif terhadap hak tersebut yang diterbitkan melalui sistem administrasi pertanahan negara.

Oleh karena itu, sertifikat tidak dapat dipandang semata-mata sebagai dokumen administratif. Keberadaannya mempunyai konsekuensi hukum karena menjadi instrumen yang menunjukkan hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan suatu bidang tanah. Sertifikat juga berfungsi sebagai dasar bagi pemegang hak dalam melakukan

berbagai perbuatan hukum, termasuk transaksi yang berkaitan dengan tanah, sepanjang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.[9]

Kedudukan tersebut menunjukkan bahwa SHM merupakan salah satu instrumen utama dalam mewujudkan legalitas dan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah. Dalam praktik penyelesaian sengketa, keberadaan sertifikat dapat memperkuat posisi hukum pemegang hak, tetapi tidak menjadikannya terbebas dari kemungkinan adanya gugatan. Apabila terdapat bukti yang menunjukkan adanya cacat dalam proses penerbitan atau adanya hak pihak lain yang lebih kuat, maka sertifikat tetap dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Perkembangan teknologi dalam administrasi pertanahan juga membawa perubahan terhadap mekanisme pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memberikan ruang bagi penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara elektronik.[10] Digitalisasi tersebut pada dasarnya ditujukan untuk meningkatkan kualitas pengelolaan data pertanahan, mempercepat pelayanan, serta mendukung terciptanya administrasi pertanahan yang lebih tertib dan terintegrasi. Dengan adanya perkembangan tersebut, sistem pendaftaran tanah diharapkan mampu memberikan data yang semakin akurat dan mendukung peningkatan kepastian hukum bagi pemegang hak.

2. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik

Kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik harus dipahami dalam kaitannya dengan data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya. Data fisik berkaitan dengan karakteristik objek tanah, seperti letak, luas, batas, dan identitas bidang tanah. Sementara itu, data yuridis berkaitan dengan status hak, nama pemegang hak, serta berbagai keterangan hukum yang melekat pada tanah tersebut. Kedua jenis data tersebut menjadi bagian penting dalam menentukan kekuatan pembuktian suatu sertifikat.

Secara hukum, sertifikat memberikan suatu kedudukan pembuktian yang kuat kepada pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak. Artinya, apabila seseorang dapat menunjukkan SHM yang diterbitkan secara sah, maka sertifikat tersebut pada prinsipnya dapat digunakan untuk membuktikan adanya hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kekuatan tersebut tetap dapat dibantah apabila pihak lain mampu mengajukan bukti yang menunjukkan adanya ketidaksesuaian atau cacat dalam penerbitan sertifikat.

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 juga memberikan perlindungan tertentu terhadap pemegang sertifikat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya. Dalam keadaan tertentu, pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat 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.[11]

Ketentuan tersebut memperlihatkan bahwa sistem pendaftaran tanah Indonesia memberikan perlindungan terhadap pemegang sertifikat, tetapi tetap membuka kemungkinan adanya pembuktian sebaliknya.[12] Oleh sebab itu, sertifikat lebih tepat dipahami sebagai alat bukti yang kuat (*strong evidence*) daripada alat bukti yang bersifat

[9] Gerald Alvaro et al., "SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH : TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK" 3, no. 10 (2025).

[10] Kepemilikan Hak et al., "Legal Position of Electronic Certificate as Proof of Ownership of Land Ownership Rights," *Clavia: Journal of Law*, 2023, 411–19.

[11] Alat Buktidalam et al., "Fiat Iustitia: Jurnal Hukum" 3, no. 1 (2022).

[12] Muhammad Nadzir, Jalan Pupuk Raya Kelurahan Damai, and Kalimantan Timur, "Strength of Evidence of Land Information As Evidence of Land Ownership of Land," *Jurnal De Facto* 4, no. 1 (2017): 49–70.

absolut. Hakim dalam menyelesaikan sengketa pertanahan tetap mempunyai kewenangan untuk menilai seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak secara menyeluruh.

Dalam proses pembuktian di pengadilan, SHM juga harus dinilai bersama dengan alat bukti lainnya. Bukti tertulis, keterangan saksi, kondisi penguasaan fisik tanah, riwayat perolehan hak, serta bukti administratif lainnya dapat digunakan untuk memperjelas keadaan hukum suatu bidang tanah. Dengan demikian, keberadaan sertifikat tidak secara otomatis menghilangkan kewajiban untuk menilai fakta-fakta lain yang berkaitan dengan sengketa.

Penguasaan fisik yang nyata dan berkelanjutan dapat menjadi salah satu aspek yang dipertimbangkan dalam proses pembuktian apabila terdapat perbedaan antara kondisi di lapangan dan data yang tercantum dalam sertifikat. Apabila terbukti bahwa penerbitan sertifikat dilakukan tanpa penelitian lapangan yang memadai atau berdasarkan data yang tidak benar, maka kondisi tersebut dapat memengaruhi kekuatan pembuktian sertifikat. Dengan demikian, kekuatan pembuktian SHM sangat bergantung pada keabsahan dokumen, ketepatan prosedur pendaftaran, kebenaran data fisik dan yuridis, serta kesesuaian antara data administratif dengan keadaan nyata di lapangan. Sertifikat memang memberikan kedudukan hukum yang kuat bagi pemegangnya, tetapi tidak dapat diposisikan sebagai bukti yang tidak mungkin dibantah. Pemahaman tersebut penting agar kepastian hukum yang diberikan melalui sertifikat tetap ditempatkan dalam kerangka sistem pembuktian dan mekanisme penyelesaian sengketa yang berlaku.

Dalam kaitannya dengan transaksi jual beli tanah, perlu pula dibedakan antara Sertifikat Hak Milik dan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang menunjukkan adanya kesepakatan para pihak untuk melakukan jual beli, sehingga tidak dengan sendirinya menjadi bukti peralihan hak atas tanah. Peralihan hak melalui jual beli pada prinsipnya harus ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan kemudian dilakukan pendaftaran perubahan data hak pada kantor pertanahan. Oleh karena itu, pembuatan PPJB maupun AJB harus dilakukan berdasarkan itikad baik, keterbukaan, dan pemenuhan persyaratan hukum agar tidak menimbulkan persoalan dalam proses pendaftaran maupun pembuktian hak atas tanah.[13]

3. Faktor-Faktor yang Dapat Melemahkan Kekuatan Sertifikat Hak Milik

Meskipun Sertifikat Hak Milik (SHM) mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang kuat dalam membuktikan hak atas tanah, kekuatan tersebut pada dasarnya tidak bersifat absolut. Terdapat sejumlah kondisi yang dapat memengaruhi bahkan mengurangi kekuatan pembuktian sertifikat ketika terjadi sengketa. Salah satu faktor yang paling dominan adalah adanya cacat administratif dalam proses pendaftaran tanah. Cacat tersebut dapat terjadi pada tahapan pengukuran, penelitian mengenai riwayat dan asal-usul tanah, pemeriksaan dokumen, maupun pencatatan data dalam buku tanah. Apabila sertifikat diterbitkan berdasarkan data yang tidak akurat, dokumen yang tidak lengkap atau tidak sah, maupun prosedur yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka keabsahan sertifikat tersebut dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum.

Permasalahan administratif juga dapat muncul akibat kurang optimalnya verifikasi terhadap kondisi tanah di lapangan. Pemeriksaan yang tidak dilakukan secara menyeluruh dapat menyebabkan perbedaan antara data administratif dengan keadaan fisik sebenarnya. Oleh karena itu, proses pendaftaran tanah membutuhkan pemeriksaan yang cermat terhadap dokumen, riwayat tanah, batas-batas bidang, serta pihak yang secara nyata menguasai atau

[13] Benar Sinuraya, "Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Dasar Membatalkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Profile Hukum* 1, no. 1 (2023): 19–30

menggunakan tanah. Keakuratan informasi tersebut menjadi salah satu dasar penting dalam menentukan validitas data pertanahan yang selanjutnya dituangkan dalam sertifikat.[14]

Faktor berikutnya adalah terjadinya tumpang tindih sertifikat, baik antara dua sertifikat maupun lebih yang diterbitkan atas objek tanah yang sama atau sebagian objek yang saling beririsan. Kondisi tersebut dapat disebabkan oleh kesalahan pemetaan, ketidaktepatan penentuan koordinat dan batas bidang tanah, perbedaan data dalam dokumen pertanahan, maupun kurangnya pemeriksaan terhadap peta dasar dan buku tanah sebelum sertifikat diterbitkan. Persoalan tersebut menunjukkan bahwa kualitas sistem administrasi dan pengelolaan data pertanahan mempunyai pengaruh langsung terhadap kepastian hukum pemegang sertifikat.

Penggunaan sistem administrasi yang masih mengandalkan dokumen fisik juga memiliki risiko tersendiri, antara lain kerusakan, kehilangan, maupun perubahan data yang tidak terdokumentasi secara optimal. Digitalisasi data pertanahan menjadi salah satu upaya untuk mengurangi risiko tersebut, meskipun penerapannya masih membutuhkan integrasi, pemutakhiran data, serta penguatan infrastruktur. Ketidaksinkronan data antara dokumen lama dengan sistem digital dapat menjadi salah satu penyebab munculnya perbedaan informasi mengenai status dan batas suatu bidang tanah.[15]

Selain faktor administratif, kekuatan SHM dapat berkurang apabila terbukti bahwa sertifikat diperoleh melalui cara-cara yang tidak didasarkan pada itikad baik. Perbuatan seperti pemalsuan dokumen, pemberian keterangan yang tidak benar, manipulasi batas tanah, penipuan, atau kolusi dalam proses penerbitan sertifikat dapat menjadi alasan untuk mempersoalkan keabsahan hak yang tercantum dalam sertifikat. Pemegang sertifikat yang terbukti mengetahui adanya persoalan atau sengketa atas tanah tetapi tetap mengupayakan penerbitan sertifikat dapat kehilangan perlindungan hukum yang seharusnya diberikan kepada pihak yang bertindak dengan itikad baik. Persoalan mengenai itikad baik menjadi semakin penting apabila terdapat dua pihak atau lebih yang sama-sama mengklaim sebagai pemegang hak atas tanah yang sama. Dalam kondisi demikian, penilaian tidak cukup hanya didasarkan pada siapa yang memegang sertifikat, tetapi juga perlu mempertimbangkan proses perolehan hak, pengetahuan para pihak mengenai status tanah, dokumen yang digunakan, serta keadaan penguasaan tanah secara nyata. Apabila terbukti bahwa sertifikat diperoleh melalui tindakan yang melanggar hukum, maka sertifikat tersebut dapat menjadi objek gugatan dan dapat dibatalkan berdasarkan mekanisme hukum yang berlaku.

Putusan pengadilan juga mempunyai peranan penting dalam menentukan keberlakuan suatu sertifikat ketika terjadi sengketa. Apabila melalui pemeriksaan perkara terbukti bahwa penerbitan sertifikat mengandung cacat hukum atau terdapat alasan yang sah untuk membatalkannya, putusan pengadilan dapat menjadi dasar bagi instansi pertanahan untuk melakukan pembatalan atau penyesuaian terhadap data pertanahan. Dengan demikian, kekuatan sertifikat yang pada awalnya memberikan kedudukan pembuktian yang kuat dapat berkurang atau bahkan hilang apabila terdapat putusan hukum yang menyatakan sebaliknya.[16]

Sengketa waris merupakan faktor lain yang dapat memengaruhi kekuatan sertifikat. Permasalahan dapat timbul apabila suatu tanah warisan didaftarkan atau dialihkan hanya atas nama salah satu ahli waris tanpa memperhatikan hak ahli waris lainnya. Apabila pihak yang dirugikan mampu membuktikan adanya hak waris yang terabaikan, maka sertifikat yang diterbitkan dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum. Selain itu, penguasaan

[14] James Yoseph Palenewen, "Faktor-Faktor Penyebab Dalam Penerbitan Sertifikat Asli Tapi Palsu Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura" 1, no. December (2023): 542–47.
[15] Adi Nugroho et al., "Pendaftaran Tanah Tantangan Hukum Dalam Pelaksanaan Pen- Daftaran Tanah" 5, no. 1 (2025): 68–76.

[16] Shinta Novi Wardhani -Rusdianto Sesung, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah UUPA Merupakan Amanat PelaksanaanPasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun Negara Dan Hak Atas Tanah Dengan Cara Melakukan Pend," *Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 2088–2688.

fisik tanah secara nyata dan terus-menerus oleh pihak lain juga dapat menjadi salah satu fakta yang dipertimbangkan dalam pemeriksaan sengketa, khususnya apabila terdapat ketidaksesuaian antara kondisi lapangan dan data administratif.

Dengan demikian, sertifikat pada dasarnya tetap merupakan dokumen hukum yang mempunyai nilai pembuktian tinggi. Namun, kekuatan tersebut sangat ditentukan oleh terpenuhinya persyaratan formil dan materiil dalam proses penerbitannya serta kesesuaian antara data administratif dengan keadaan tanah yang sebenarnya.[17] Setiap bentuk penyimpangan, baik berupa kesalahan administratif maupun pelanggaran hukum dalam proses perolehan hak, dapat memengaruhi kekuatan pembuktian sertifikat dan dalam keadaan tertentu dapat menjadi dasar pembatalannya.

Secara keseluruhan, berbagai faktor tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama bukan terletak pada keberadaan sertifikat sebagai instrumen hukum, melainkan pada kualitas proses administrasi yang mendasari penerbitannya. Apabila pendaftaran tanah dilaksanakan secara akurat, transparan, dan berdasarkan prinsip kehati-hatian, sertifikat dapat berfungsi secara optimal sebagai sarana perlindungan dan kepastian hukum. Sebaliknya, kelalaian, manipulasi data, lemahnya pengawasan, serta ketidakteraturan administrasi dapat menyebabkan sertifikat kehilangan sebagian kekuatan perlindungan hukumnya.

4. Implikasi Kekuatan Sertifikat Hak Milik terhadap Kepastian Hukum

Sertifikat Hak Milik mempunyai peranan yang sangat penting dalam menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, terutama dalam hal penguasaan, pemanfaatan, dan peralihan hak atas tanah. Sertifikat memuat informasi mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah, termasuk letak, luas, batas-batas, status hak, serta nama pihak yang tercatat sebagai pemegang hak. Dengan adanya dokumen tersebut, pemegang hak mempunyai dasar hukum yang lebih jelas untuk mempertahankan kepemilikannya terhadap klaim dari pihak lain.

Dalam proses penyelesaian sengketa, sertifikat menjadi salah satu alat bukti penting yang dapat digunakan untuk menilai kedudukan hukum para pihak. Ketika terjadi perselisihan mengenai kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, sertifikat dapat menjadi titik awal bagi hakim untuk menilai pihak yang memiliki dasar hukum lebih kuat. Meskipun demikian, sertifikat tetap harus dinilai bersama alat bukti lainnya karena kekuatan pembuktiannya tidak bersifat absolut.

Keberadaan sertifikat dapat memberikan kontribusi positif terhadap efisiensi penyelesaian sengketa apabila diterbitkan berdasarkan proses pendaftaran yang benar. Data yang jelas mengenai objek dan subjek hak dapat membantu memperjelas posisi hukum masing-masing pihak serta mengurangi ruang terjadinya klaim yang tidak berdasar. Sebaliknya, apabila sertifikat diterbitkan berdasarkan data yang keliru atau proses administrasi yang tidak sesuai, keberadaannya justru dapat menjadi sumber konflik baru.[18]

Oleh sebab itu, kualitas proses verifikasi dalam pendaftaran tanah mempunyai hubungan yang erat dengan tingkat kepastian hukum yang dapat diberikan oleh sertifikat. Tahapan pengukuran, pemetaan, penelitian riwayat tanah, pemeriksaan dokumen, pengecekan kondisi fisik, serta pengumuman dalam rangka penerapan asas publisitas harus dilaksanakan secara teliti. Kesalahan pada salah satu tahapan tersebut dapat menyebabkan munculnya sertifikat ganda, kesalahan batas, ketidaksesuaian luas tanah, ataupun pemberian hak kepada pihak yang tidak semestinya.

---

[17] Bustaman Bustaman and Agustiana Agustiana, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak," *Jurnal Justice Aswaja* 1, no. 1 (2022): 12–20, https://doi.org/10.52188/jja.v1i1.314.

[18] Widiyanto, "Kepastian Hukum Melalui Sertifikat Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan," *Jurnal Sosio-Legal* 5, no. 2 (2019): 120–134.

Penerapan asas kehati-hatian oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menjadi salah satu unsur penting dalam meningkatkan kualitas pendaftaran tanah. Prinsip tersebut mengharuskan pemeriksaan tidak hanya dilakukan terhadap kelengkapan administratif, tetapi juga terhadap kesesuaian data dengan kondisi nyata di lapangan. Pemeriksaan dapat mencakup verifikasi batas tanah, pengecekan penguasaan fisik, penelusuran riwayat tanah, serta pencocokan dengan data dan peta pertanahan yang tersedia. Penerapan prinsip kehati-hatian secara konsisten dapat mengurangi risiko kesalahan penerbitan sertifikat dan mencegah munculnya sengketa di kemudian hari. Hal tersebut juga memberikan perlindungan bukan hanya kepada masyarakat sebagai pemegang hak, tetapi juga kepada pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan. Dengan administrasi yang akurat dan prosedur yang transparan, potensi gugatan terhadap keputusan atau tindakan administratif dalam penerbitan sertifikat dapat diminimalkan.[19]

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan juga mempunyai dimensi sosial yang luas. Sengketa tanah yang berkepanjangan dapat menimbulkan konflik horizontal, mengganggu hubungan sosial masyarakat, serta menghambat pemanfaatan tanah untuk kegiatan ekonomi. Di sisi lain, terlalu seringnya sertifikat dipersoalkan atau dibatalkan karena kesalahan administratif dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem pendaftaran tanah dan lembaga yang menyelenggarakannya.

Oleh karena itu, penguatan kepastian hukum melalui sertifikat tidak hanya berkaitan dengan kepentingan individual pemegang hak, tetapi juga berhubungan dengan tertib administrasi, stabilitas sosial, kegiatan ekonomi, dan kepercayaan masyarakat terhadap negara. Sertifikat akan dapat menjalankan fungsi perlindungannya secara optimal apabila didukung oleh sistem pendaftaran tanah yang akurat, transparan, terintegrasi, dan dilakukan berdasarkan asas kehati-hatian.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap ketentuan hukum pertanahan serta praktik penyelesaian sengketa, dapat disimpulkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang kuat dalam membuktikan hak atas tanah. Sertifikat memberikan dasar pembuktian mengenai data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak. Namun, kekuatan pembuktian SHM tidak bersifat absolut. Sertifikat tetap dapat dipersoalkan atau dibatalkan apabila ditemukan cacat administratif, kesalahan prosedur, tumpang tindih data atau hak, penggunaan dokumen yang tidak sah, perolehan hak dengan itikad tidak baik, maupun adanya bukti lain yang menunjukkan bahwa pihak lain mempunyai hak yang lebih kuat. Dengan demikian, keberadaan sertifikat tidak secara otomatis menutup kemungkinan adanya gugatan atau proses pembuktian di pengadilan.

Kekuatan sertifikat juga sangat dipengaruhi oleh kualitas proses pendaftaran tanah. Ketepatan pengukuran dan pemetaan, penelitian riwayat tanah, validasi dokumen, pemeriksaan kondisi lapangan, penerapan asas publisitas, serta prinsip kehati-hatian merupakan unsur penting dalam menentukan kualitas data yang kemudian dituangkan dalam sertifikat. Semakin baik proses tersebut dilaksanakan, semakin kuat pula fungsi sertifikat dalam memberikan kepastian hukum. Dengan demikian, permasalahan utama dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan tidak semata-mata terletak pada konsep sertifikat, tetapi juga pada kualitas penyelenggaraan administrasi pertanahan. Sertifikat yang diterbitkan berdasarkan proses yang benar, data yang akurat, dan pemeriksaan yang

[19] R Setiawan, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Administrasi Pertanahan: Analisis Terhadap Praktik Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum Agraria* 12, no. 1 (2021): 45–58.

memadai dapat menjadi instrumen yang efektif untuk memberikan perlindungan hukum serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan.

Saran

Untuk meningkatkan kekuatan pembuktian Sertifikat Hak Milik dan memperkuat kepastian hukum di bidang pertanahan, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu meningkatkan kualitas pemeriksaan dan verifikasi data fisik maupun data yuridis sejak tahap awal pendaftaran tanah. Pemeriksaan tersebut perlu mencakup penelitian riwayat tanah, validasi dokumen, pengukuran dan pemetaan yang akurat, pemeriksaan batas-batas bidang tanah, serta verifikasi terhadap pihak yang secara nyata menguasai tanah.

Penerapan asas kehati-hatian juga perlu diperkuat dalam setiap proses penerbitan sertifikat. Petugas pertanahan tidak hanya perlu memastikan kelengkapan dokumen administratif, tetapi juga memastikan kesesuaian antara data yang tercatat dengan kondisi faktual di lapangan. Upaya tersebut penting untuk mencegah terjadinya sertifikat ganda, kesalahan pencatatan, dan penerbitan sertifikat kepada pihak yang tidak berhak. Selain itu, pengembangan dan integrasi sistem digital pertanahan perlu terus ditingkatkan agar data pertanahan dapat tersimpan secara lebih aman, akurat, dan mudah diperbarui. Pemanfaatan teknologi pemetaan dan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi diharapkan dapat membantu mengidentifikasi potensi tumpang tindih bidang tanah serta mendukung penerapan asas publisitas.

Masyarakat juga perlu meningkatkan kesadaran hukum dalam melakukan pendaftaran maupun transaksi tanah. Sebelum melakukan transaksi, masyarakat sebaiknya melakukan pemeriksaan terhadap status dan riwayat tanah serta memastikan bahwa dokumen yang digunakan sesuai dengan data pada instansi pertanahan. Langkah tersebut dapat membantu mengurangi risiko sengketa akibat kesalahan atau ketidakjelasan status hak.

Terakhir, pelaksanaan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan atau perubahan status sertifikat perlu dilakukan secara konsisten oleh instansi yang berwenang. Konsistensi tersebut diperlukan untuk menjaga kesesuaian antara putusan hukum dengan administrasi pertanahan. Melalui peningkatan kualitas administrasi, penerapan asas kehati-hatian, digitalisasi data, serta kesadaran hukum masyarakat, Sertifikat Hak Milik diharapkan tidak hanya mempunyai kekuatan formal, tetapi juga mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang efektif dalam praktik.

REFERENSI

Alvaro, Gerald, Gwaine Purba, Anak Agung, Angga Primantari, Universitas Udayana,

Dauh Puri Klod, and Kota Denpasar. “SERTIFIKAT GANDA DALAM SENGKETA TANAH : TINJAUAN HUKUM VALIDITAS SERTIFIKAT HAK MILIK” 3, no. 10 (2025).

Buktidalam, Alat, Perkara Perdata, Lamrotiur Sihite, and Elisabeth N Butarbutar. “Fiat Iustitia: Jurnal Hukum” 3, no. 1 (2022).

Bustaman, Bustaman, and Agustiana Agustiana. “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak.” Jurnal Justice Aswaja 1, no. 1 (2022): 12–20. https://doi.org/10.52188/jja.v1i1.314.

Dianita, Andi Citra, Ahmad Jabbar. “Efektivitas Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Utama Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan.” Edisi 1, no. 1 (n.d.): 1–10.

Gunawan, I Kadek Edy, A.A Sagung Laksmi Dewi, and Luh Putu Suryani. “Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Perkara Perdata.” Jurnal Konstruksi Hukum 1, no. 2 (2020): 358–61. https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2549.358-361.

Hak, Kepemilikan, Milik Atas, Andi Adinda, and Andi Tira. “Legal Position of Electronic Certificate as Proof of Ownership of Land Ownership Rights.” Clavia: Journal of Law, 2023, 411–19.

Harsono, B. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.

Hukum Agraria Indonesia (Edisi Revisi).” Jakarta: Universitas Trisakti Press., 2018.

Mallo, Abdillah, Sumiyati B., and Nur Insani. “Kedudukan Hukum Sertifikat Hak Milik Dalam Sengketa Pertanahan: Analisis Putusan Pengadilan Negeri Kota Gorontalo Nomor 2/Pdt.G/2020/PN Gto.” Al-Mujtahid: Journal of Islamic Family Law 3, no. 2 (2023): 115. https://doi.org/10.30984/ajifl.v3i2.2742.

Nadzir, Muhammad, Jalan Pupuk Raya Kelurahan Damai, and Kalimantan Timur. “Strength of Evidence of Land Information As Evidence of Land Ownership of Land.” Jurnal De Facto 4, no. 1 (2017): 49–70.

Nugroho, Adi, Timothy Usiando Tampubolon, Ainaya Trifadia Hasnah, Resti Dwi, Aprila Niravita, Muhammad Adymas, Hikal Fikri, and Adi Nugroho. “Pendaftaran Tanah Tantangan Hukum Dalam Pelaksanaan Pen- Daftaran Tanah” 5, no. 1 (2025): 68–76.

Palenewen, James Yoseph. “Faktor-Faktor Penyebab Dalam Penerbitan Sertifikat Asli

Tapi Palsu Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura” 1, no. December (2023): 542–47.

Radbruch, G. Legal Philosophy. Oxford, UK: Oxford University Press, 1973.

Santoso U. Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenada Media Group., 2010.

Setiawan, R. “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Administrasi Pertanahan: Analisis Terhadap Praktik Pendaftaran Tanah.” Jurnal Hukum Agraria 12, no. 1 (2021): 45–58.

Shinta Novi Wardhani -Rusdianto Sesung. “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah UUPA Merupakan Amanat PelaksanaanPasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun Negara Dan Hak Atas Tanah Dengan Cara Melakukan Pend.” Al-Qānūn, Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam 21, no. 1 (2018): 2088–2688.

Sinuraya, Benar. “Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Dasar Membatalkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.” Jurnal Profile Hukum 1, no. 1 (2023): 19–30.

Sumardjono, M. S. W. Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya. Jakarta: Kompas, 2019.

Widiyanto, A. “Kepastian Hukum Melalui Sertifikat Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan.” Jurnal Sosio-Legal 5, no. 2 (2019): 120–134.

Yunus H. Sengketa Pertanahan Dan Penyelesaiannya. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.73

Peraturan Perundang-Undangan: Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2017).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang tata cara pendaftaran tanah. Jakarta: ATR/BPN.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2012). Putusan Mahkamah Agung Nomor 255 K/TUN/2012. Jakarta: Mahkamah Agung.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). Putusan Mahkamah Agung Nomor 300 K/Pdt/2016. Jakarta: Mahkamah Agung.