

## Status Hukum Hak Menguasai Objek Tanah Terkait Proses Pengalihan Hak

Maksum<sup>1\*</sup>, Istiana Heriani<sup>2</sup>, Ningrum Ambarsari<sup>3</sup>

Fakultas Hukum Universitas MAB Kalimantan Islam, Banjarmasin, Indonesia

Info Artikel	ABSTRAK
Submitted: 04 April 2024 Revised: 04 Mei 2024 Accepted: 20 Mei 2024	<p><b>Latar Belakang:</b> Sertifikat merupakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA. Artikel ini membahas kedudukan pembeli beritikad baik yang menguasai secara fisik sebidang tanah tetapi tidak mempunyai penguasaan hukum atas tanah itu karena peralihan haknya tidak sempurna.</p> <p><b>Objek:</b> Mendeskripsikan berdasarkan teori dan peraturan perundang-undangan yang ada tentang kedudukan pihak-pihak yang telah melakukan jual beli, tetapi peralihannya belum sempurna dan penguasaan fisik harta benda.</p> <p><b>Metode:</b> Kajian ini menggunakan bentuk hukum normatif. Tipologi penelitian ini adalah deskriptif-analitik. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder. Metode analisis data penelitian menggunakan metode analisis data kualitatif.</p> <p><b>Hasil:</b> Sertifikat Hak Milik berfungsi sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah, meskipun pemegang hak tidak memiliki penguasaan yang konkrit atas fisik obyek hak atas tanah. Sedangkan dalam jual beli yang peralihan haknya tidak tuntas, pembeli harus dilindungi dengan itikad baik, meskipun di kemudian hari ternyata penjual adalah orang yang tidak berhak. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.</p> <p><b>Kesimpulan:</b> Dalam upaya penertiban administrasi pertanahan perlu ditumbuh kembangkan kesadaran pendaftaran tanah di masyarakat dan digalakkannya sosialisasi secara terus menerus agar tercapai kesepakatan jual beli.</p>
*Corresponding author Maksum Email: <a href="mailto:iherani2579@gmail.com">iherani2579@gmail.com</a>	<p><b>Kata kunci:</b> Penguasaan Fisik; Peralihan Hak; Sertifikat Hak Milik;</p>
	<p><b>ABSTRACT</b></p> <p><b>Background:</b> A certificate is proof of ownership as intended in Article 19 paragraph 2 letter c UUPA. This article discusses the position of a buyer with good intentions who physically controls a plot of land but does not have legal control over the land because the transfer of rights is incomplete.</p> <p><b>Object:</b> Describe based on theory and existing laws and regulations the position of parties who have carried out a sale and purchase, but the transition is not yet complete and have physical control of the property.</p> <p><b>Method:</b> This study uses a normative legal form. The typology of this research is descriptive-analytic. The type of data used is secondary data. The research data analysis method uses qualitative data analysis methods.</p> <p><b>Result:</b> The Ownership Certificate functions as a means of proving ownership of land rights, even though the rights holder does not have concrete control over the physical object of land rights. Meanwhile, in a sale and purchase where the transfer of rights is not complete, the buyer must be protected in good faith, even if it turns out later that the</p>

---

*seller is a person who does not have the rights. The original owner can only file a claim for compensation against the seller who is not entitled.*  
**Conclusion:** *In efforts to control land administration, it is necessary to increase awareness of land registration in the community and promote continuous socialization in order to reach a sale and purchase agreement.*

**Keywords:** *Certificate of Ownership; Physical Control; Transfer of Rights;*

---

## PENDAHULUAN

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kebebasan kepada pemegang haknya untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Kata “penggunaan” berarti tanah dapat digunakan untuk membangun suatu bangunan, sedangkan kata manfaat berarti tanah dapat digunakan untuk keperluan pertanian, perkebunan dan peternakan.[1]

Sebelum berlakunya hukum dasar agraria, terjadi dualisme dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, ada dua sistem hukum pertanahan yang sama sekali berbeda, sistem pertama adalah hukum pertanahan Barat, aturan utama diatur dalam KUH Perdata, yaitu kapital individualisme. Sistem kedua adalah hukum tanah adat berdasarkan asas-asas hukum adat Indonesia yang bersifat sosial.[2]

Sejak diundangkannya UUPA, dengan sendirinya telah menghapus segala jenis hak yang timbul pada masa penjajahan. Alih-alih hak berdasarkan hukum kolonial, ada jenis hak yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokon Pertanian dan peraturan lainnya. Dengan lahirnya UUPA ini telah tercapai keseragaman mengenai hukum pertanahan, sehingga selain hak atas tanah menurut hukum adat, tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum Barat. Pembaharuan hukum kolonial dengan menciptakan *land reform* nasional tidak lepas dari pengertian *land reform* di Indonesia, sehingga UUPA sendiri dapat disebut sebagai *land reform* Indonesia, yaitu revolusi nasional Indonesia.[2]

Penguasaan hak atas tanah merupakan konsekuensi logis dari pemegang hak atas tanah. Namun dalam beberapa kasus proses jual beli tidak sempurna, dalam hal ini tidak dilakukan pengalihan nama sehingga terkesan ada yang memiliki tanah tersebut secara tidak sah.

Kepemilikan tanah secara tidak sah dapat diartikan sebagai pemilikan tanah secara fisik tanpa hak, disebut juga sebagai pemilikan tanah tanpa izin yang layak. Definisi "penguasaan" dan "kekuasaan" dapat digunakan baik dalam arti fisik maupun hukum, dan dapat juga memiliki aspek sipil dan publik. Penguasaan hukum didasarkan pada hak, yang dilindungi oleh hukum

dan memberikan pemegang hak kekuasaan untuk secara fisik menguasai tanah. Tapi dalam penguasaan yang sah ada kemungkinan pemegang hak tidak menguasai secara fisik tanahnya, misalnya tanahnya disewakan, atau dapat juga tanah itu dikuasai secara fisik oleh pihak lain tanpa hak.

Perubahan data fisik dilakukan apabila terjadi perubahan luas tanah, baik melalui pembagian atau pembagian bidang tanah yang terkena dampak menjadi satu kesatuan baru. Atau menggabungkan plot yang berdekatan menjadi satu plot.

Perubahan informasi hukum dapat berkaitan dengan hak, yaitu masa berlakunya berakhir, dicabut atau dibebani dengan hak lain. Perubahan data hukum juga dapat berkaitan dengan perubahan pemegang hak asasi, yaitu dalam hal pewarisan, peralihan hak atau perubahan nama. Dalam sistem pendaftaran hak adalah perubahan-perubahan yang terjadi terdaftar dalam buku tanah yang bersangkutan dan akta kepemilikan, berdasarkan data dalam akta perubahan. Namun bagaimana jadinya jika dalam proses jual beli tidak terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, sedangkan pemegang hak atas tanah meninggal dunia dan para ahli waris tidak mengakui perjanjian yang telah dibuat, karena istri pemegang hak atas tanah yang menerima uang untuk membeli tanah tersebut.

Oleh karena itu, akan membahas tentang penguasaan fisik bidang tanah yang tidak memiliki penguasaan hukum, dan status hukum pembeli yang bonafid yang belum mengalihkan hak atas tanah.

## METODE

Dalam penelitian ini digunakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menyelidiki penerapan kaidah atau norma dalam hukum positif. Penelitian hukum normatif juga sering disebut dengan penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian hukum yang tidak menyentuh atau memasuki ranah hukum empiris atau sosiologis dalam pengumpulan data-data yang diperlukan untuk penelitian.[3]

Tipologi penelitian yang digunakan adalah *explanatory research* dan *prescriptive research*. *Explanatory research* adalah penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menguraikan suatu gejala. Penelitian preskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan saran atau solusi terhadap suatu masalah. Dalam penelitian biasanya dibedakan antara data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang dikumpulkan dan diolah oleh peneliti langsung dari pokok bahasan atau pokok bahasan, sedangkan data sekunder adalah

data yang diperoleh secara tidak langsung dari pokok bahasan atau pokok bahasan. Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi dokumen atau literature search, artinya mencari data dengan cara meneliti dokumen atau bahan pustaka berdasarkan masalah yang diteliti.[4]

Teknik analisis data adalah metode atau cara pengolahan data menjadi informasi sehingga data menjadi mudah dipahami dan berguna untuk mencari solusi dari masalah penelitian. Metode analisis yang digunakan adalah metode kualitatif, dimana penelitian ini akan menganalisis informasi non numerik.[3]

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejak diundangkannya UUPA, dengan sendirinya telah menghapus segala jenis hak yang timbul pada masa penjajahan. Alih-alih hak berdasarkan hukum kolonial, ada jenis hak yang disebutkan dalam Undang-Undang Pokon Pertanian dan peraturan lainnya. Dengan lahirnya UUPA ini telah tercapai keseragaman mengenai hukum pertanahan, sehingga selain hak atas tanah menurut hukum adat, tidak ada lagi hak atas tanah menurut hukum Barat. Pembaharuan hukum kolonial dengan menciptakan land reform nasional tidak lepas dari pengertian land reform di Indonesia, sehingga UUPA sendiri dapat disebut sebagai *land reform Indonesia*, yaitu revolusi nasional Indonesia.[5]

Dilihat dari asal usul tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) golongan, yaitu [6]

### 1. Hak atas tanah primer

Yaitu, hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Berbagai jenis hak yang berasal dari tanah negara adalah hak milik, hak guna milik, hak guna tanah negara, hak guna tanah negara;

### 2. Hak Tanah Sekunder

Yakni, hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Jenis-jenis hak atas tanah tersebut meliputi hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas hak milik, hak sewa atas bangunan, gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak lift, dan sewa tanah pertanian.

Dalam hak atas tanah, terdapat hak menguasai tanah. Hak atas tanah dalam hukum pertanahan nasional Indonesia memiliki tingkatan atau hirarki sebagai berikut:

### 1. Hak bangsa Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 sebagai hak asasi yang paling tinggi, mempunyai aspek keperdataan dan kemasyarakatan;

2. Hak menguasai negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, secara eksklusif bersifat publik;
3. Hak Ulayat masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 memiliki aspek keperdataan dan kemasyarakatan;
4. Hak perorangan yang kesemuanya mempunyai aspek keperdataan, terdiri dari: Hak atas tanah sebagai hak perseorangan yang semuanya bersumber langsung atau tidak langsung dari hak

Sifat hak menguasai negara semata-mata untuk mengatur dan mengurus peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama, untuk menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dimiliki oleh subyek yang sah atas tanah dan yang dapat mempunyai hak atas tanah; serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara subjek hukum dan tuntutan hukum yang berkaitan dengan tanah. Kepemilikan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk tujuan apapun harus memiliki dasar hak[1]. Berkenaan dengan penguasaan dan penggunaan tanah, ada beberapa cara yang diatur yang dapat ditempuh untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan, tergantung pada:

1. Status hukum tanah yang dibutuhkan;

Dalam hal ini ada tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan dan hak pakai;

2. Status hukum yang diperlukan;

Memang dalam hal ini harus dipastikan bahwa yang memiliki dan berhak atas sebidang tanah adalah orang perseorangan (orang) atau badan hukum. Kalau swasta juga akan diperiksa apakah WNA atau WNI.

3. Apakah pemilik tanah bersedia atau tidak menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pihak yang membutuhkan

Hak atas tanah dalam Hukum Agraria Nasional terdapat dalam Pasal 16(1) dan Pasal 53 UUPA yang dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak atas tanah berlangsung terus selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Jenis-jenis hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak reklamasi, dan hak pemungutan hasil hutan;
2. Hak atas tanah harus ditetapkan dengan undang-undang. (Jenis hukum pertanahan ini belum ada);

3. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara akan segera dihapuskan karena mengandung unsur pemerasan, mengandung unsur feodal, dan bertentangan dengan semangat UUPA. (hak tanah, hak bagi hasil, hak angkat, hak tenurial pertanian).[7]

Dari segi penguasaan hak atas tanah dapat dibedakan menjadi tiga yaitu hak atas tanah yang dapat dimiliki selamanya oleh pemiliknya tanpa ada batas waktu tertentu. Ada hak atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemegang hak untuk jangka waktu tertentu, dan ada hak atas tanah yang dapat dikuasai tanpa batas waktu selama tanah itu digunakan untuk kepentingan usaha. Dalam sistem hukum agraria nasional, setiap warga negara Indonesia dapat memiliki tanah secara perseorangan, dengan hak atas tanah privat. Memiliki dan menggunakan tanah secara perseorangan berarti bahwa tanah yang bersangkutan dapat dimiliki secara perseorangan. Seseorang yang menguasai secara fisik tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

“Dalam hal alat bukti sebagaimana dimaksud dalam alinea pertama tidak (atau tidak ada lagi), penghitungan hak dapat didasarkan atas penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan. siang hari 20 (dua puluh )tahun atau lebih berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan ketentuan: (1) verifikasi dilakukan dengan itikad baik dan terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pemilik tanah, dan didukung oleh keterangan orang yang dipercaya; (2) Penguasaan ini baik sebelum maupun selama keterbukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dapat diganggu gugat oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain manapun.”[8]

Objek penguasaan fisik dengan itikad baik dan terang-terangan adalah penguasaan fisik tidak berdasarkan tipu muslihat dan kebohongan, dimana orang yang menguasai tanah secara fisik tidak pernah menerima pengaduan atau gangguan atau tuntutan hukum dari pihak manapun selama jangka waktu tersebut di atas.[1]

Salah satu cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan usaha atau pembangunan, melalui pengalihan hak, yang bisa juga disebut sebagai pengalihan hak, yaitu suatu perbuatan hukum yang tujuannya mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pewarisan wasiat dan perbuatan hukum yaitu peralihan hak. Adapun Jenis-jenis pengalihan hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran kadaster

adalah:[9]

a. Jual Beli

Beli dan jual adalah suatu perjanjian dimana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain membayar harga yang dijanjikan.”Pihak pengirim disebut penjual sedangkan pihak yang membayar harga disebut pembeli. Ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH Perdata juga berlaku bagi jual beli tanah, dimana objek jual belinya adalah sebidang tanah. “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu menyepakati barang dan harganya, sekalipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”artinya meskipun barang belum berpindah dari penjual ke pembeli, dengan harga yang disepakati telah terjadi transaksi jual beli antara kedua belah pihak.

b. Masuk ke Perusahaan atau Kontribusi

Yaitu peralihan hak yang terjadi sebagai akibat suatu perjanjian dimana salah satu pihak menghibahkan tanahnya sebagai penyertaan BV sebagai pihak kedua, setelah itu pihak kedua mengganti nilai tanah tersebut dengan saham perusahaan yang bersangkutan.

c. Perubahan-Perubahan

Yaitu, pengalihan hak yang timbul melalui suatu perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang dengan imbalan barang yang lain. Apa pun yang bisa dijual juga bisa menjadi subjek perjanjian pertukaran

d. Kesalahan

Yaitu, pengalihan hak yang diakibatkan oleh adanya suatu perikatan, dengan mana pemberi selama hidupnya secara sukarela dan tidak dapat ditarik kembali meninggalkan sesuatu untuk kepentingan penerima pewarisan. Hukum hanya mengakui sumbangan antara orang yang masih hidup.

e. Hibah Wasiat (hibah)

Apabila suatu perbuatan hukum sebagaimana tersebut di atas dilakukan, maka terjadi pula peralihan hak atas tanah, dimana hak atas tanah berpindah dari satu orang ke orang lain. Peralihan hak dapat dilakukan melalui proses jual beli yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan untuk PPAT setempat selaku Kantor Pembuat Akta Tanah. Pada prinsipnya setiap perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah dari satu badan hukum ke badan hukum lainnya, misalnya jual beli, barter, wasiat, hibah, harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Perpindahan melalui jual beli harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, mengingat suatu perjanjian tidak lain adalah perjanjian tertulis. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus sah jika dipenuhi empat syarat, yaitu sebagai berikut:[10]

1. Persetujuan dari mereka yang mengikat;

Kesepakatan tersebut merupakan syarat yang logis, karena dalam kesepakatan setidaknya terdapat dua orang yang saling bertentangan dan memiliki keinginan yang saling melengkapi. Kesepakatan dalam kesepakatan tentang apa yang ingin mereka lakukan, bagaimana caranya dilakukan, kapan melakukannya dan siapa yang melakukannya.

2. Kemampuan membuat kesepakatan;

Kekuasaan untuk bertindak mengacu pada kekuasaan umum, kekuasaan umum untuk membuat perjanjian, sedangkan kekuasaan untuk bertindak mengacu pada kekuasaan khusus, kekuasaan untuk bertindak dalam peristiwa-peristiwa khusus. Pasal 1330 KUH Perdata menyatakan: "Yang tidak dikatakan membuat perjanjian adalah : (1). Anak yang belum dewasa; (2). Orang yang ditempatkan di bawah perwalian; (3). Wanita yang menikah dalam hal yang diatur oleh undang-undang dan umumnya semua orang yang oleh undang-undang melarang membuat perjanjian tertentu."

3. Subjek tertentu;

Obyek perjanjian tidak perlu disebutkan satu per satu, tetapi cukup disebutkan jenisnya. Artinya perjanjian tersebut memenuhi syarat apabila hanya ditentukan jenis objek perjanjiannya saja. Tidak disyaratkan oleh undang-undang bahwa barang sudah ada atau dimiliki oleh salah satu pihak pada saat kontrak dibuat.

4. Alasan yang tidak dilarang

Penyebab terjadinya perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Persyaratan ini dijabarkan lebih lanjut dalam pasal 1335, 1336 dan 1337 KUH Perdata. Pasal 1335 KUHPerdata pada prinsipnya menentukan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku apabila perjanjian itu dibuat karena sebab-sebab tertentu, tetapi jika sebab itu salah atau dilarang, maka perjanjian itu tidak berlaku.

Peralihan hak ditandai dengan pembuatan akta tanah yang dilakukan di hadapan PPAT. Apabila suatu tindakan jual beli harus dilakukan, khususnya atas sebidang tanah, terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan sertifikat pada Kantor Pendaftaran Tanah, kemudian dibuatkan akta jual beli (AJB) atas sebidang tanah tersebut. Menurut Pasal 1874 KUH Perdata, pengertian



akta adalah: salinan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani. Demikian Elemen Unsur penting dari suatu akta adalah niat untuk memberikan bukti tertulis dan tanda tangan tertulis dari akta tersebut.

PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta tanah tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun, dan akta kuasa untuk mendirikan hak tanggungan. Dalam hal ini PNS adalah orang yang diangkat oleh pejabat yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat di bidang atau kegiatan tertentu. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Pertanian/Kepala BPN.

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada orang-orang yang berhak atas sebidang tanah, unit rumah susun, atau hak terdaftar lainnya. Ini akan memberikan kemudahan kepada para pemilik untuk membuktikan kepemilikan mereka. Sesuai dengan peraturan yang berlaku, pemilik akan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Kepastian dan perlindungan hukum akan bergantung pada keabsahaan alat bukti yang digunakan dalam prosedurnya. Sebelum membahas mengenai cara menilai keabsahaan alat bukti dalam pendaftaran tanah, penulis akan mendefinisikan tentang alat bukti, yaitu segala sesuatu atau materi apapun yang digunakan untuk membuktikan suatu perkara berdasarkan undang-undang. Menurut KUHP, alat bukti meliputi "bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah". [9]

Hukum pertanahan Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah publikasi negatif yang mengandung unsur-unsur positif. Sistem ini berarti bahwa pemerintah mengeluarkan pengakuan sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, sebagai alat bukti yang kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan produk pemerintah yang lahir dengan undang-undang dan bersifat konkrit karena diperuntukkan bagi subjek dan objek yang dapat ditentukan.

Sertifikat hak atas tanah juga mempunyai ciri-ciri tersendiri dan bersifat final, yang tidak diperuntukkan bagi masyarakat umum, tetapi hanya diperuntukkan bagi yang disebutkan dalam sertifikat dan tidak memerlukan persetujuan dari instansi lain. Tindakan pemerintah dalam rangka pemberian sertifikat hak atas tanah, mengingat akibat yang ditimbulkannya, bertujuan untuk menciptakan situasi hukum yang baru. *Hukum Sechpendde/Constitutive Order*) sehingga lahir hak dan kewajiban hukum baru terhadap orang atau badan hukum tertentu yang telah memiliki sertifikat hak atas tanah[11]

Sertifikat adalah surat bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data hukum yang terkandung di dalamnya. Apabila dalam waktu 5 (lima) tahun setelah sertifikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional tidak ada keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat, maka sertifikat tersebut menjadi bukti yang lengkap, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1 dan 2).

Sertifikat hak milik adalah sertifikat yang diberikan untuk hak milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak yang diwariskan, hak yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, dengan tunduk pada ketentuan Pasal 6. Sertifikat hak mempunyai fungsi untuk membuktikan bahwa pemegang hak atau nama yang disebutkan dalam sertifikat hak adalah orang yang berhak atas tanah sebagai obyek hak atas tanah. Sertifikat Hak Milik adalah bukti hak atas tanah yang paling kuat. Dalam artian, selama tidak ada bukti lain yang membuktikan bahwa itu palsu, informasi dalam sertifikat negara harus dianggap benar, tanpa perlu bukti tambahan. Sedangkan alat bukti lain seperti saksi, akta jual beli dan surat keterangan resmi hanya dianggap sebagai alat bukti permulaan yang didukung alat bukti lainnya.

Sebagaimana dijelaskan dalam Keputusan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, Pasal 32 (1) dan (2) mengatur bahwa sertifikat tidak mempunyai nilai pembuktian mutlak, karena masih dimungkinkan untuk dinyatakan batal demi hukum. Hukum melalui putusan pengadilan. Para pihak yang bersengketa yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk meminta putusan bahwa sertifikat hak atas tanah tertentu sudah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perjanjian jual beli tanah di Indonesia memiliki celah atau potensi itikad buruk dari salah satu pihak. Dari segi persepsi dasar, misalnya menurut KUH Perdata perjanjian jual beli dibuat apabila ada kesepakatan dari masing-masing pihak apakah harus dilakukan untuk PPAT atau tidak, tetapi menurut UUPA harus dibuat perjanjian jual beli tanah untuk PPAT. Selanjutnya mengenai penyelesaian atau penyelesaiannya, KUH Perdata membedakan antara tahap perjanjian jual beli dan tahap penyerahan, setelah itu dibuat perjanjian dan dilanjutkan dengan perbuatan hukum penyerahan; sedangkan hukum agraria dan hukum adat mempunyai asas riil, tunai dan tunai, sehingga peralihan dianggap terjadi bersamaan dengan akad jual beli.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) menyebutkan istilah itikad baik dalam kaitannya dengan pemilikan fisik

tanah (Pasal 24) dan pemegang sertifikat hak atas tanah (Pasal 32). Pasal 24 ayat 2 huruf a menyatakan: “Penguasaan atas tanah itu dilakukan dengan itikad baik dan terbuka oleh yang bersangkutan sebagai pemilik yang sah atas tanah itu, dan dikukuhkan dengan keterangan orang yang dipercaya”, sedangkan Pasal 32 ayat 2 menyatakan: “Apabila suatu sertifikat telah dikeluarkan dengan sah atas sebidang tanah atas nama seorang (badan hukum) yang memperoleh tanah itu dengan itikad baik dan mempunyai penguasaan efektif atas tanah itu, maka pihak lain yang mengaku berhak atas tanah itu tidak dapat lagi memiliki hak itu jika dalam waktu 5 (lima) tahun tahun setelah diterbitkannya sertifikat, tidak ada keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala pendaftaran tanah yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan sehubungan dengan pemilikan tanah atau pengeluaran sertifikat tersebut.

## **PENUTUP**

Berdasarkan hasil kajian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut: Sertifikat Hak Milik merupakan bukti terkuat dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Akibat wajar dari pemilikan hak atas tanah atau penguasaan hukum adalah penguasaan secara fisik atas bidang-bidang tanah. Jual beli mengandung asas yang jelas dan tunai, dimana pada saat perjanjian dibuat juga telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Pembeli yang beritikad baik dalam suatu proses jual beli, sekalipun proses peralihan haknya tidak sempurna, haknya harus dilindungi, dalam hal ini pembeli dapat melakukan pengecekan secara fisik terhadap parsel tersebut.

Dalam upaya penertiban administrasi pertanahan perlu ditumbuhkembangkan kesadaran pendaftaran tanah di masyarakat dan digalakkannya sosialisasi secara terus menerus agar tercapai kesepakatan jual beli dibuat bagi pejabat pemerintah yang berwenang, untuk mencegah terjadinya sengketa tanah di kemudian hari, sehingga pemilik sertifikat merasa aman dalam perlindungan hukum dan kepastian haknya dalam menguasai tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] B. R. Tiara Dwi Rahayua, Yani Pujiwatib, “LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria,” vol. 2, no. 18, 2023.
- [2] A. Harris, F. Y. Sitepu, and S. L. Andriati, “Analisis Yuridis terhadap Dualisme Kepemilikan Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan sebagai Aset Pemerintah Kota Medan (Sengketa Tanah di Kecamatan Medan Petisah),” *Lega Lata J. Ilmu Huk.*, vol. 6, no. 2, pp. 339–351, 2021, doi: 10.30596/delegalata.v6i2.5965.
- [3] Lexy J. Moleong, *Metodologi penelitian kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018.
- [4] M. S. Sari and M. Zefri, “Pengaruh Akuntabilitas, Pengetahuan, dan Pengalaman Pegawai Negeri Sipil Beserta Kelompok Masyarakat (Pokmas) Terhadap Kualitas Pengelola Dana Kelurahan Di Lingkungan Kecamatan Langkapura,” *J. Ekon.*, vol. 21, no. 3, p. 311, 2019.
- [5] P. Sinaga, “Implementasi Landreform Yang Berkeadilan Bagi Petani Tembakau,” *J. Huk. Progresif*, vol. 10, no. 1, pp. 1–11, 2022, doi: 10.14710/jhp.10.1.1-11.
- [6] M. A. Laksono, R. Winarno, and I. Istijab, “Tinjauan Yuridis Proses Peralihan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah,” *Yurijaya J. Ilm. Huk.*, vol. 5, no. 2, pp. 39–54, 2023, doi: 10.51213/yurijaya.v5i2.104.
- [7] M. Umami, “Eksistensi Dukun Beranak Di Desa Sejahtera Kecamatan Sukadana Kabupaten Kayong Utara,” *J. S-1 Sociol.*, vol. 5, 2017, [Online]. Available: <http://jurnafis.untan.ac.id>
- [8] S. Salam, “Penguasaan Fisik Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat Di Pengadilan,” *Crepido*, vol. 5, no. 1, pp. 1–14, 2023, doi: 10.14710/crepido.5.1.1-14.
- [9] J. Ilmiah and W. Pendidikan, “3 1,2,3,” vol. 9, no. 19, pp. 779–795, 2023.
- [10] A. P. Husain, M. C. Thalib, and D. A. Bakung, “Analisis Yuridis Penerapan Pasal 1320 KUHPerdara Terhadap Sistem Ijon pada Petani Cengkeh di Desa Kaidundu Sebagai Kearifan Lokal,” *J. Mhs. Kreat.*, vol. 1, no. 3, pp. 120–148, 2023.
- [11] G. T. Timpua, “Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,” *Lex Crim.*, vol. 11, no. 3, pp. 1–13, 2022, [Online]. Available: <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/40823%0Ahttps://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/download/40823/36525>