



Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)

Amelia Putri^{1*}, Aflah², Zulfi Chairi³

¹ Magister Ilmu Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, amelia@students.usu.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, aflah@usu.ac.id

³ Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Indonesia, zulfi@usu.ac.id

*Corresponding Author: amelia@students.usu.ac.id

Abstrak: Sertifikat Hak Milik merupakan salah satu bentuk alat bukti yang memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Keberadaan sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah, tetapi juga memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak. Namun dalam praktiknya, sengketa kepemilikan tanah masih sering terjadi meskipun telah diterbitkan sertifikat hak milik oleh instansi yang berwenang. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah di pengadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur jual beli tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, mengkaji kekuatan sertifikat hak milik sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah, serta menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 terkait kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam sengketa kepemilikan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan jual beli tanah di Indonesia diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, terutama Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, serta ketentuan hukum perdata mengenai pembuktian. Sertifikat hak milik pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti kepemilikan tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang melalui proses pendaftaran tanah. Namun demikian, sertifikat tersebut tidak bersifat mutlak dan masih dapat digugat apabila dapat dibuktikan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024, hakim mempertimbangkan berbagai alat bukti serta fakta hukum yang terungkap di persidangan untuk menilai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam menentukan pihak yang sah sebagai pemilik tanah. Dengan demikian, sertifikat hak milik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat namun tetap bersifat tidak absolut karena masih dapat diuji kebenarannya melalui proses peradilan.

Kata Kunci: Sertifikat Hak Milik, Kekuatan Pembuktian, Sengketa Kepemilikan Tanah, Pertimbangan Hakim, Kepastian Hukum.

Abstract: *The Certificate of Ownership (Sertifikat Hak Milik) is one of the evidentiary instruments that holds an important position in the Indonesian land law system. The*

existence of this certificate not only functions as proof of land ownership but also provides legal certainty for the holder of the right. However, in practice, disputes over land ownership still frequently occur even though certificates of ownership have been issued by the authorized institution. This situation raises questions regarding the extent of the evidentiary strength of the certificate of ownership in resolving land ownership disputes before the court. This study aims to analyze the legal provisions governing land sale and purchase according to the prevailing laws and regulations in Indonesia, examine the strength of the certificate of ownership as evidence in land ownership disputes, and analyze the judges' considerations in the Supreme Court Decision Number 4690 K/Pdt/2024 concerning the evidentiary power of the certificate of ownership in land ownership disputes. The research method used is normative legal research with a statutory approach and a case approach. The data used are secondary data consisting of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials which are analyzed qualitatively. The results of the study indicate that the regulation of land sale and purchase in Indonesia is governed by various laws and regulations, particularly the Basic Agrarian Law, Government Regulations concerning Land Registration, and civil law provisions regarding evidence. The certificate of ownership fundamentally has strong evidentiary power as proof of land ownership because it is issued by an authorized official through the land registration process. However, the certificate is not absolute and may still be challenged if it can be proven that there are legal defects in the issuance process. In the Supreme Court Decision Number 4690 K/Pdt/2024, the judges considered various pieces of evidence and legal facts revealed during the trial to assess the evidentiary strength of the certificate of ownership in determining the legitimate owner of the land. Therefore, the certificate of ownership has strong evidentiary power but is not absolute, as its validity may still be tested through judicial proceedings.

Keywords: *Certificate of Ownership, Evidentiary Power, Land Ownership Dispute, Judicial Consideration, Legal Certainty.*

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, maupun hukum. Dalam konteks kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai sarana untuk tempat tinggal atau kegiatan ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan kultural yang kuat. Oleh karena itu, penguasaan dan kepemilikan tanah sering kali menjadi sumber kepentingan yang sangat penting bagi individu maupun kelompok masyarakat. Tingginya nilai dan fungsi tanah tersebut menjadikan persoalan pertanahan sebagai salah satu isu yang kerap menimbulkan konflik dan sengketa di tengah masyarakat (Warda Murti dan Sri Maya, 2021).

Seiring dengan perkembangan pembangunan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap tanah, permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan tanah juga semakin kompleks. Sengketa pertanahan dapat terjadi karena berbagai faktor, antara lain tumpang tindih kepemilikan, ketidakjelasan batas tanah, adanya peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, maupun karena adanya cacat administratif dalam proses penerbitan sertifikat. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun telah terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pertanahan, dalam praktiknya sengketa tanah masih sering terjadi dan bahkan banyak yang berujung pada proses peradilan (Tamrin Muchsin dkk, 2020).

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, salah satu instrumen yang digunakan untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah adalah melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak milik sebagai salah satu bentuk hak atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat mengenai kepemilikan seseorang atas sebidang tanah.

Sertifikat tersebut diterbitkan oleh instansi yang berwenang melalui proses pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya sertifikat hak milik, diharapkan tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sehingga dapat meminimalisasi terjadinya sengketa (Sumardjono, 2008).

Namun demikian, dalam praktik peradilan sering ditemukan bahwa keberadaan sertifikat hak milik tidak selalu mampu menghindarkan para pihak dari sengketa kepemilikan tanah. Tidak jarang terjadi perkara di mana masing-masing pihak mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama, bahkan dalam beberapa kasus terdapat lebih dari satu sertifikat yang diterbitkan atas objek tanah yang sama. Selain itu, sertifikat yang telah diterbitkan juga dapat dipersoalkan apabila terdapat dugaan cacat hukum dalam proses penerbitannya, baik yang berkaitan dengan aspek administratif maupun prosedural. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat hak milik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, kedudukannya sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah masih dapat diperdebatkan dan diuji di hadapan pengadilan (Boedi Harsono, 2016).

Dalam hukum pembuktian perdata, sertifikat hak milik pada dasarnya dikategorikan sebagai alat bukti surat yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak, melainkan masih dapat dibantah oleh pihak lain apabila dapat dibuktikan adanya cacat hukum atau ketidaksesuaian dalam proses penerbitannya. Oleh karena itu, dalam penyelesaian sengketa kepemilikan tanah, hakim memiliki peran penting dalam menilai dan mempertimbangkan kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dengan memperhatikan seluruh alat bukti serta fakta hukum yang terungkap di persidangan (Adrian Sutedi, 2014).

Salah satu perkara yang menarik untuk dikaji dalam konteks tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat hak milik. Putusan ini menjadi penting untuk dianalisis karena memuat pertimbangan hukum hakim dalam menilai kedudukan sertifikat hak milik sebagai alat bukti dalam menentukan pihak yang berhak atas tanah yang disengketakan. Melalui analisis terhadap putusan tersebut, dapat diketahui bagaimana hakim menafsirkan dan menerapkan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembuktian dalam sengketa kepemilikan tanah (Urip Santoso, 2020).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam sengketa kepemilikan tanah menjadi sangat relevan untuk dilakukan. Kajian ini tidak hanya penting dalam rangka memahami kedudukan sertifikat hak milik sebagai alat bukti dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, tetapi juga untuk memberikan gambaran mengenai bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus sengketa kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (Yuliandri, 2011). Oleh karena itu, penelitian ini mengambil judul “Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik sebagai Alat Bukti dalam Sengketa Kepemilikan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024)” dengan harapan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan dan hukum pembuktian (Sudikno Mertokusumo, 2009).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data sekunder yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti (Irawan Soehartono, 2015). Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan aturan hukum, asas-asas hukum, serta doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu memberikan gambaran secara sistematis mengenai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik

sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah serta menganalisisnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (Roni Andespa, 2011). Subjek penelitian dalam kajian ini berupa norma hukum, peraturan perundang-undangan, serta putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah, khususnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 (Suyanto, 2022). Penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan yang dilaksanakan dengan menelaah berbagai sumber literatur hukum yang relevan (Soerjono Soekanto, 2013).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2008). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan pendaftaran tanah, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (Djulaeka dan Devi Rahayu, 2019). Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 330/Pdt.G/2022/PN Tnn, Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 2/Pdt/2024/PT Mnd, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024, dengan fokus pada pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*) dalam menilai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010).

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (Nanda Dwi Rizkia dan Hardi Fardiansyah, 2023). Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal ilmiah, serta karya tulis ilmiah lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini (H. Salim & Erlies Septiana Nurbaini, 2019). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menggunakan instrumen studi dokumen, yaitu dengan mengumpulkan dan mengkaji berbagai dokumen hukum yang relevan (Mestika Zed, 2004). Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan cara menafsirkan dan mengkaji norma hukum serta pertimbangan hakim dalam putusan pengadilan guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kekuatan pembuktian sertifikat hak milik dalam sengketa kepemilikan tanah (Bahder Johan Nasution, 2011).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Jual Beli Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum Di Indonesia

Pembahasan mengenai ketentuan hukum jual beli tanah di Indonesia menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan nasional dibangun melalui integrasi antara hukum perdata, hukum agraria, serta prinsip-prinsip hukum adat yang telah disesuaikan dengan kebutuhan hukum modern (Mohamad Kharis Umardani, 2020). Pengaturan tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah, mengingat tanah merupakan objek hukum yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan politik yang tinggi serta sering menimbulkan konflik apabila tidak diatur secara jelas. Secara konseptual, praktik jual beli tanah di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum perdata yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Christina Bagenda dkk, 2024). Dalam ketentuan tersebut, jual beli dipahami sebagai suatu perjanjian timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan barang yang menjadi objek transaksi, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati. Konsep ini memberikan landasan dasar mengenai bagaimana suatu hubungan hukum kontraktual terbentuk dalam transaksi jual beli, termasuk jual beli tanah (M. Yahya Harahap, 1986).

Namun demikian, pengaturan dalam KUHPdata hanya memberikan kerangka umum mengenai perjanjian jual beli dan tidak secara khusus mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah. Tanah dalam KUHPdata hanya dikualifikasikan sebagai benda tidak bergerak yang dapat diperjualbelikan (Nur Hayati, 2016). Oleh karena itu, meskipun perjanjian jual beli bersifat konsensual yakni dianggap lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai objek dan harga peralihan hak atas tanah tidak otomatis terjadi hanya dengan adanya kesepakatan tersebut. Peralihan hak memerlukan tindakan hukum lanjutan berupa penyerahan atau *levering* yang dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku (R. Soeroso, 2011). Perkembangan hukum agraria di Indonesia kemudian memberikan pengaturan yang lebih spesifik mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah. Pengaturan ini dimulai dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi landasan utama sistem hukum pertanahan nasional. UUPA menghapus dualisme hukum tanah yang sebelumnya berlaku pada masa kolonial dan menggantikannya dengan sistem hukum yang bersumber dari nilai-nilai hukum adat yang disesuaikan dengan kepentingan nasional (Sandrarina Hertanto dan Gunawan Djajaputra, 2024).

Dalam perspektif hukum agraria, jual beli tanah dipahami sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli secara permanen. Objek yang diperjualbelikan bukanlah tanah sebagai benda fisik semata, melainkan hak atas tanah yang melekat padanya (Subekti, 2023). Dengan demikian, secara yuridis yang menjadi objek transaksi adalah hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai sepanjang hak tersebut dapat dialihkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan (R. Setiawan, 2022). Konsep ini menunjukkan adanya pergeseran paradigma dari pendekatan hukum perdata klasik menuju sistem hukum agraria yang lebih komprehensif. Tanah tidak lagi dipandang hanya sebagai objek transaksi ekonomi, tetapi juga sebagai sumber daya yang memiliki fungsi sosial. Prinsip fungsi sosial tanah menegaskan bahwa pemanfaatan tanah harus memberikan manfaat bagi kesejahteraan masyarakat dan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum (Supriadi, 2024).

Dalam praktiknya, mekanisme jual beli tanah di Indonesia juga dipengaruhi oleh prinsip-prinsip hukum adat yang diadopsi dalam sistem hukum agraria nasional. Hukum adat mengenal dua prinsip utama dalam jual beli tanah, yaitu *asas terang* dan *asas tunai*. *Asas terang* menghendaki bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara terbuka di hadapan pejabat yang berwenang sehingga dapat diketahui oleh masyarakat (Tri Wahyoe Haryanti, 2023). Sementara itu, *asas tunai* mengandung makna bahwa pembayaran harga tanah dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan. Penerapan kedua asas tersebut bertujuan untuk menciptakan transparansi serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dalam sistem hukum modern, fungsi yang dahulu dijalankan oleh kepala adat kemudian dialihkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang menjadi bukti terjadinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli (Boedi Harsono, 2022).

Keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu instrumen penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti perjanjian antara penjual dan pembeli, tetapi juga menjadi dasar administratif dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan (Soerjono Soekanto, 2021). Tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, proses pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan. Kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan bagian dari upaya negara untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Melalui sistem pendaftaran tanah, setiap perubahan data fisik dan data yuridis tanah dicatat dalam buku tanah serta tercermin dalam sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut kemudian berfungsi

sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan hak atas tanah (Maria S.W. Sumardjono, 2020).

Dari perspektif teori kepastian hukum, keberadaan sertifikat hak atas tanah memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya karena negara secara resmi mengakui hak tersebut. Sertifikat menjadi bukti bahwa pemegang hak memiliki kewenangan untuk menguasai dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (A.P. Parlindungan, 2022). Hal ini sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah yang diamanatkan dalam UUPA, yaitu memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Meskipun demikian, kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak bersifat absolut. Sertifikat hak atas tanah maupun akta jual beli tetap dapat dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses perolehannya. Cacat hukum tersebut dapat berupa pemalsuan dokumen, adanya unsur penipuan, atau pelanggaran prosedur dalam proses pembuatan akta. Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum harus berjalan secara seimbang dengan prinsip keadilan dan kebenaran materiil (Maria S.W. Sumardjono, 2023).

Dalam perspektif teori hukum Gustav Radbruch, hukum idealnya harus memenuhi tiga nilai dasar, yaitu kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Ketentuan hukum jual beli tanah di Indonesia pada dasarnya telah berupaya mengintegrasikan ketiga nilai tersebut. Kepastian hukum diwujudkan melalui prosedur formal yang ketat, keadilan tercermin dalam perlindungan terhadap hak para pihak, sedangkan kemanfaatan terlihat dari fungsi sosial tanah yang harus memberikan manfaat bagi masyarakat luas (Abdulkadir Muhammad, 2021). Apabila dibandingkan dengan beberapa penelitian sebelumnya mengenai transaksi pertanahan di Indonesia, banyak studi menunjukkan bahwa sengketa tanah sering kali terjadi akibat tidak dipenuhinya syarat formil dalam proses jual beli (Windi Arista, 2022). Transaksi yang dilakukan secara bawah tangan tanpa melibatkan PPAT menjadi salah satu penyebab utama munculnya konflik kepemilikan tanah. Temuan ini menunjukkan bahwa kepatuhan terhadap prosedur hukum merupakan faktor penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan (J. Satrio, 2020).

Selain itu, penelitian lain juga menunjukkan bahwa rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum jual beli tanah sering menjadi penyebab terjadinya pelanggaran administratif dalam proses peralihan hak (Ahmad dkk, 2022). Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa selain aspek regulasi, faktor kesadaran hukum masyarakat juga memegang peranan penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan demikian, ketentuan hukum mengenai jual beli tanah di Indonesia sebenarnya telah dirancang secara komprehensif untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak (Made Adi Pranasitha Dewi, 2023). Sistem tersebut mengintegrasikan aturan hukum perdata, hukum agraria, serta prinsip-prinsip hukum adat dalam satu kerangka hukum nasional yang terstruktur. Namun efektivitas sistem tersebut sangat bergantung pada kepatuhan para pihak terhadap prosedur hukum yang berlaku, profesionalitas pejabat pembuat akta tanah, serta pengawasan negara dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan (Achmad Ali, 2021). Secara keseluruhan, dapat dipahami bahwa pengaturan jual beli tanah di Indonesia merupakan upaya negara untuk menciptakan sistem pertanahan yang tertib, transparan, dan memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat (Agus Yudho Hernoko, 2010). Oleh karena itu, implementasi yang konsisten terhadap ketentuan hukum yang berlaku menjadi kunci utama dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan serta mencegah terjadinya sengketa tanah di masa mendatang (Marisa Humaira dan Anang Shophan, 2025).

Kekuatan Mengikat Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat hak atas tanah memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai alat bukti kepemilikan yang diakui oleh hukum.

Penerbitan sertifikat merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara sebagai bentuk pelaksanaan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Melalui mekanisme pendaftaran tanah, negara berupaya memberikan kepastian hukum kepada masyarakat terkait status hukum suatu bidang tanah. Sertifikat yang diterbitkan memuat data fisik dan data yuridis mengenai tanah, seperti identitas pemegang hak, luas tanah, letak, serta batas-batasnya. Dengan adanya data tersebut, sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai bukti yuridis yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara subjek hukum dengan objek berupa tanah tertentu.

Hak milik sebagai salah satu jenis hak atas tanah memiliki kedudukan yang paling kuat dan terpenuhi dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Ketentuan ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah. Meskipun demikian, pengertian terkuat dan terpenuhi tidak dimaknai sebagai hak yang bersifat mutlak tanpa batas. Hak milik tetap tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku serta harus memperhatikan fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan dalam sistem hukum agraria nasional. Dengan demikian, hak milik memberikan kewenangan yang luas kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah, namun penggunaannya tetap harus selaras dengan kepentingan masyarakat dan peraturan perundang-undangan. Keberadaan sertifikat hak milik sebagai tanda bukti hak memiliki fungsi utama sebagai alat bukti tertulis yang kuat dalam membuktikan kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang sesuai dengan data yang terdapat dalam buku tanah dan surat ukur. Ketentuan ini menunjukkan bahwa sertifikat memiliki kedudukan penting dalam sistem pembuktian hak atas tanah. Dalam praktik penyelesaian sengketa pertanahan, sertifikat pada umumnya dijadikan sebagai alat bukti utama oleh pihak yang bersengketa. Hakim dalam proses peradilan biasanya menempatkan sertifikat sebagai bukti awal yang kuat dalam menentukan siapa yang memiliki hak atas tanah yang dipersengketakan.

Namun demikian, kekuatan pembuktian sertifikat tidak bersifat absolut. Hal ini berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Dalam sistem ini, data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Artinya, masih dimungkinkan bagi pihak lain untuk mengajukan bukti yang menunjukkan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan secara tidak sah atau terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya. Dengan demikian, meskipun sertifikat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, keberadaannya tetap dapat diuji melalui proses hukum apabila terdapat alasan yang sah. Prinsip kepastian hukum dalam pendaftaran tanah pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Ketentuan mengenai kepastian hukum tersebut tercermin dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa apabila suatu sertifikat telah diterbitkan secara sah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka 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 diajukan keberatan secara tertulis maupun gugatan ke pengadilan. Ketentuan ini menunjukkan adanya perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik dan menguasai tanah secara nyata.

Meskipun demikian, dalam praktiknya masih sering ditemukan sengketa pertanahan yang melibatkan sertifikat hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa keberadaan sertifikat

belum sepenuhnya mampu menghilangkan potensi konflik pertanahan. Sengketa tersebut dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti adanya kesalahan administratif dalam proses penerbitan sertifikat, terjadinya tumpang tindih hak atas tanah, atau adanya pihak lain yang memiliki bukti kepemilikan yang lebih kuat. Dalam situasi seperti ini, pengadilan memiliki peran penting dalam menilai seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak untuk menentukan siapa yang paling berhak atas tanah yang disengketakan. Sertifikat hak atas tanah juga dapat kehilangan kekuatannya apabila dalam proses penerbitannya ditemukan adanya cacat administratif. Cacat administratif tersebut dapat berupa kesalahan prosedur, kesalahan dalam penentuan subjek atau objek hak, maupun penerbitan sertifikat yang tidak didasarkan pada alas hak yang sah. Selain itu, sertifikat juga dapat dibatalkan apabila diperoleh melalui itikad tidak baik, misalnya melalui pemalsuan dokumen atau pemberian keterangan palsu dalam proses pendaftaran tanah. Dalam kondisi demikian, perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat tidak dapat diberikan karena bertentangan dengan prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, pembatalan sertifikat dapat dilakukan melalui putusan pengadilan maupun melalui kewenangan administratif instansi pertanahan. Apabila sengketa berkaitan dengan perbuatan hukum perdata, seperti jual beli tanah yang cacat hukum, maka penyelesaiannya dilakukan melalui pengadilan negeri. Sementara itu, apabila sengketa berkaitan dengan keabsahan keputusan administrasi berupa penerbitan sertifikat oleh pejabat pertanahan, maka penyelesaiannya berada dalam kewenangan peradilan tata usaha negara. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar bagi instansi pertanahan untuk melakukan pembatalan sertifikat secara administratif. Selain melalui putusan pengadilan, pembatalan sertifikat juga dapat dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional apabila ditemukan adanya cacat administratif dalam proses penerbitannya. Kewenangan ini merupakan bagian dari fungsi pengawasan dan penertiban administrasi pertanahan yang dilakukan oleh negara. Namun demikian, pembatalan sertifikat oleh instansi pertanahan harus tetap dilakukan secara hati-hati dan memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat.

Dalam praktik peradilan, sengketa tanah sering kali melibatkan lebih dari satu sertifikat atas objek yang sama atau adanya klaim dari pihak yang menguasai tanah secara fisik tanpa memiliki sertifikat. Dalam situasi tersebut, hakim tidak hanya menilai keberadaan sertifikat sebagai alat bukti formal, tetapi juga mempertimbangkan berbagai bukti lain seperti riwayat penguasaan tanah, kesaksian saksi, serta dokumen pendukung lainnya. Penilaian terhadap seluruh alat bukti tersebut dilakukan untuk menemukan kebenaran materiil mengenai pihak yang paling berhak atas tanah yang disengketakan. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa sertifikat hak milik memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah. Sertifikat memberikan dasar pembuktian yang kuat bagi pemegang hak dalam mempertahankan kepemilikannya. Akan tetapi, kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat mutlak karena masih dimungkinkan adanya pembuktian sebaliknya apabila terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya atau adanya pihak lain yang dapat membuktikan hak yang lebih kuat. Oleh karena itu, agar sertifikat benar-benar dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum, penerbitannya harus dilakukan melalui proses administrasi pertanahan yang tertib, transparan, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 Tentang Kekuatan Sertifikat Hak Milik Sebagai Alat Bukti Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah

Pembahasan mengenai pertimbangan hakim dalam putusan Putusan Mahkamah Agung

Nomor 4690 K/Pdt/2024 tentang kekuatan sertifikat hak milik sebagai alat bukti dalam sengketa kepemilikan tanah menunjukkan bagaimana peradilan memposisikan instrumen administrasi pertanahan sebagai dasar utama dalam menentukan kepastian hukum atas tanah. Sengketa kepemilikan tanah sendiri merupakan fenomena yang sering muncul dalam praktik hukum di Indonesia karena tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial, budaya, dan bahkan identitas masyarakat (Reynaldi A. Dilapanga, 2017). Dalam konteks tersebut, keberadaan sistem hukum pertanahan nasional berfungsi untuk mengatur penguasaan, pemanfaatan, dan peralihan hak atas tanah agar tercipta ketertiban hukum serta perlindungan bagi pemegang hak yang sah. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tanah harus didasarkan pada landasan hukum yang jelas serta mekanisme pembuktian yang mampu menunjukkan hubungan hukum yang sah antara subjek hukum dengan objek tanah yang disengketakan (Adrian Sutedi, 2007).

Secara normatif, dasar hukum utama dalam pengaturan pertanahan nasional bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa seluruh tanah di wilayah Indonesia berada dalam penguasaan negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam sistem tersebut, negara tidak bertindak sebagai pemilik tanah, melainkan sebagai penguasa yang memiliki kewenangan untuk mengatur hubungan hukum antara manusia dengan tanah (Glorya Tesalonika Timpua dkk, 2022). Salah satu bentuk pelaksanaan kewenangan tersebut adalah penyelenggaraan pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah secara lebih rinci diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang data yang tercantum di dalamnya sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang tercatat dalam buku tanah (Adrian Sutedi, 2011).

Dalam kerangka hukum tersebut, sengketa kepemilikan tanah yang muncul dalam perkara *a quo* memperlihatkan adanya perbedaan dasar klaim antara para pihak. Penggugat mendasarkan haknya pada transaksi jual beli yang dilakukan dengan pihak lain, sedangkan pihak tergugat mendasarkan haknya pada sertifikat hak milik yang telah diterbitkan sejak tahun 1980 melalui mekanisme konversi hak lama (Rusmin Nuryadin dkk, 2020). Perbedaan dasar klaim ini menjadi inti persoalan hukum yang harus dinilai oleh hakim, yaitu apakah bukti yang diajukan oleh penggugat cukup kuat untuk mengesampingkan kekuatan pembuktian sertifikat yang dimiliki oleh pihak tergugat. Dalam hukum acara perdata, persoalan tersebut berkaitan erat dengan prinsip pembuktian yang menempatkan alat bukti tertulis sebagai sarana utama dalam menentukan kebenaran suatu dalil hukum (Shinta Novi Wardhani dan Rusdianto Sesung, 2018).

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menekankan bahwa klaim kepemilikan yang diajukan oleh penggugat tidak dapat dibenarkan secara hukum karena transaksi jual beli yang dijadikan dasar perolehan hak tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Ketentuan mengenai keharusan pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang tersebut merupakan konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia (Naufal Muhammad dkk, 2018). Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, transaksi jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum pertanahan nasional. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menilai bahwa bukti berupa kwitansi pembayaran dan pencatatan administratif pada tingkat kelurahan tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah secara sah (Ni Wayan Pipit Paidawati, 2016).

Interpretasi tersebut menunjukkan konsistensi Mahkamah Agung dalam menegakkan prinsip formalitas dalam peralihan hak atas tanah. Prinsip tersebut berfungsi untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilakukan melalui mekanisme yang transparan dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Tanpa adanya mekanisme formal tersebut, sangat sulit bagi negara untuk menjamin kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Oleh karena itu, kewajiban pembuatan akta oleh PPAT bukan sekadar prosedur administratif, melainkan merupakan syarat esensial yang menentukan sah atau tidaknya peralihan hak atas tanah (Sangap Andrian Simanjuntak dkk, 2022). Di sisi lain, Mahkamah Agung memberikan bobot pembuktian yang lebih kuat terhadap keberadaan sertifikat hak milik yang dimiliki oleh pihak tergugat. Sertifikat tersebut dipandang sebagai alat bukti yang kuat karena diterbitkan melalui mekanisme konversi hak lama yang sah dan didasarkan pada prosedur administrasi pertanahan yang berlaku. Dalam sistem hukum agraria nasional, konversi hak lama merupakan proses penyesuaian hak atas tanah yang telah ada sebelum berlakunya UUPA agar sesuai dengan sistem hukum agraria nasional. Sepanjang proses konversi tersebut dilakukan secara sah dan tidak terdapat cacat hukum dalam penerbitannya, maka sertifikat yang dihasilkan memiliki legitimasi yuridis yang kuat sebagai bukti kepemilikan tanah (Ridwan HR, 2016).

Pertimbangan Mahkamah Agung juga memperlihatkan penerapan prinsip pewarisan dalam hukum pertanahan. Hakim menilai bahwa tergugat merupakan salah satu ahli waris sah dari pemegang sertifikat hak milik tersebut, sehingga secara hukum memiliki hak untuk menguasai dan memanfaatkan tanah yang menjadi objek sengketa. Dalam hukum agraria, prinsip ini sejalan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih karena pewarisan (Philipus M. Hadjon, 2011). Dengan demikian, penguasaan tanah oleh tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, melainkan merupakan tindakan yang sah berdasarkan hak yang diwariskan. Analisis terhadap pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa Mahkamah Agung menempatkan sertifikat hak milik sebagai alat bukti utama dalam sengketa kepemilikan tanah. Hal ini sejalan dengan teori kepastian hukum yang menekankan pentingnya administrasi pertanahan yang tertib untuk menghindari konflik kepemilikan. Dalam perspektif teori hukum, pendekatan tersebut mencerminkan penerapan konsep kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai fundamental dalam sistem hukum. Tanpa adanya kepastian mengenai siapa yang memiliki hak atas tanah, akan sangat sulit bagi masyarakat untuk memanfaatkan tanah secara aman dan produktif (Yahya Harahap, 2017).

Meskipun demikian, sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak sepenuhnya menganut sistem publikasi positif. Dalam praktiknya, sistem yang digunakan adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Artinya, data yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Felix Rocky Wibhawa, 2022). Dengan demikian, sertifikat bukanlah bukti yang bersifat absolut, melainkan bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat tetapi masih dapat digugat apabila terdapat bukti yang menunjukkan adanya cacat hukum dalam proses penerbitannya. Perbandingan dengan putusan lain menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak selalu mempertahankan sertifikat sebagai bukti yang menentukan apabila terdapat cacat hukum dalam penerbitannya. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 772 K/Pdt/2008, misalnya, sertifikat hak milik dinyatakan tidak memiliki kekuatan pembuktian karena terbukti diterbitkan berdasarkan dokumen yang tidak sah. Dalam perkara tersebut, penggugat berhasil membuktikan haknya melalui alat bukti tertulis dan penguasaan fisik tanah yang didukung oleh keterangan saksi yang konsisten. Perbandingan ini menunjukkan bahwa kekuatan sertifikat sangat bergantung pada keabsahan proses

penerbitannya. Apabila penerbitan sertifikat dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, maka sertifikat tersebut akan memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Sebaliknya, apabila terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui mekanisme hukum yang tersedia (Fandri Entiman Nae, 2013).

Dengan demikian, hasil analisis terhadap putusan ini menunjukkan bahwa Mahkamah Agung secara konsisten menegaskan pentingnya ketertiban administrasi pertanahan dalam menjamin kepastian hukum atas tanah (Raja Agung Kusuma Arcaropeboka dkk, 2023). Putusan tersebut juga memberikan pesan normatif kepada masyarakat bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui mekanisme yang diakui oleh hukum agar memperoleh perlindungan hukum yang maksimal. Dalam konteks ini, transaksi jual beli tanah yang hanya didasarkan pada perjanjian di bawah tangan tanpa akta PPAT tidak dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah (Klaudius Ilkam Hulu, 2021). Dari sudut pandang akademik, temuan dalam putusan ini juga sejalan dengan berbagai penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa sengketa tanah di Indonesia sering kali disebabkan oleh ketidakpatuhan terhadap prosedur formal dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian-penelitian tersebut menegaskan bahwa transaksi tanah yang tidak didaftarkan secara resmi cenderung menimbulkan konflik kepemilikan di kemudian hari. Oleh karena itu, sistem pendaftaran tanah yang tertib menjadi instrumen penting dalam mencegah terjadinya sengketa pertanahan (Harun Hermon PO Tausbele dkk, 2024).

Secara keseluruhan, pertimbangan Mahkamah Agung dalam perkara ini menunjukkan penerapan prinsip kepastian hukum, perlindungan terhadap pemegang hak yang beritikad baik, serta pentingnya ketertiban administrasi pertanahan. Sertifikat hak milik diposisikan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam sengketa kepemilikan tanah, sepanjang tidak terbukti adanya cacat hukum dalam penerbitannya (Anggita, 2024). Pendekatan ini menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan Indonesia berupaya menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan dengan memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat yang sah sekaligus membuka kemungkinan koreksi apabila terdapat pelanggaran hukum dalam proses penerbitannya (Takdir Rahmadi, 2017).

KESIMPULAN

Pengaturan jual beli tanah di Indonesia secara normatif telah disusun untuk menjamin kepastian hukum melalui integrasi Pasal 1457 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai di hadapan PPAT serta didaftarkan guna memperoleh sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Mekanisme tersebut menegaskan bahwa kepastian hukum diwujudkan melalui prosedur formal dan administrasi pertanahan yang tertib, dengan tetap membuka ruang koreksi apabila terdapat cacat hukum, sehingga tercapai keseimbangan antara kepastian, keadilan, dan kemanfaatan.

Sertifikat Hak Milik pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti yang kuat dalam sengketa kepemilikan tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan didasarkan pada data fisik serta data yuridis yang telah melalui proses pendaftaran tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Kekuatan pembuktiannya bersifat *prima facie*, sehingga sertifikat dianggap benar dan sah sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui alat bukti yang lebih kuat atau adanya cacat administratif maupun cacat hukum dalam proses penerbitannya. Dengan demikian, Sertifikat Hak Milik memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegangnya, namun tidak bersifat absolut (*mutlak*) karena tetap dapat diuji melalui mekanisme peradilan apabila terdapat bukti yang menunjukkan ketidaksesuaian dengan hukum yang berlaku.

Pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4690 K/Pdt/2024 menekankan koreksi atas kekeliruan *judex facti* tingkat banding dalam menilai kekuatan pembuktian dan keabsahan peralihan hak atas tanah. Mahkamah Agung menegaskan bahwa klaim kepemilikan harus didasarkan pada alat bukti yang sah, seperti akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak. Ketidakmampuan penggugat membuktikan perolehan hak secara formil menyebabkan dalil kepemilikannya tidak dapat mengesampingkan kekuatan Sertifikat Hak Milik yang telah terdaftar secara sah milik tergugat. Meskipun sertifikat memang dapat dibatalkan apabila terbukti secara meyakinkan mengandung cacat hukum dalam penerbitannya, dalam perkara ini hakim menilai sertifikat tetap dipandang sebagai alat bukti kuat yang memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang beritikad baik, sehingga menegaskan prinsip kepastian dan perlindungan hukum dalam sistem pendaftaran tanah nasional.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih untuk lembaga yang menjadi sumber dana dalam penelitian, ditulis menggunakan huruf Times New Roman ukuran 12, spasi 1,15.

REFERENSI

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2011
- Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Jakarta: Kencana, 2021
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Andespa, Roni. *Metodologi Penelitian Bisnis*, Pekanbaru : Alaf Riau, 2011
- Askin, Moh. dan Masidin. *Penelitian Hukum Normatif Analisis Putusan Hakim*, Jakarta: Kencana, 2023
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015
- Dimiyati, Khuzdaifah. *Teorisasi Hukum: Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2010
- Djulaeka dan Devi Rahayu. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2019
- Ediwarman. *Monograf Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2016
- Effendy, Marwan. *Teori Hukum (Dari Perspektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana)*, Jakarta: Referensi, 2014
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010
- Friedrich Carl von Savigny. *Le droit des obligations: partie du droit romain actuel* Bruxelles: Bruylant-Christophe, 1873
- Hajati, Sri, dkk. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga University Press, 2017
- Hamidi, Jazim. *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Yogyakarta: Konstitusi Press & Citra Media, 2006
- Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2016
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*, Edisi Terbaru, Jakarta: Universitas Trisakti, 2022
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-14, Djambatan, Jakarta, 2022
- Hermansyah. *Hukum Pertanahan Nasional*, Jakarta: Kencana, 2017

- Hernoko, Agus Yudho, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Kencana : Jakarta, 2010)
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003
- Kansil, C. S. T. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Negara Indonesia* (Balai Pustaka, 2018)
- Laporan Perkara Tahunan Pada Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Laporan Tahunan 2020 Mahkamah Agung Republik Indonesia*, Jakarta: Mahkamah Agung RI, 2021
- Laritmas, Selfianus, dan Ahmad Rosidi. *Teori-Teori Negara Hukum Perspektif Kewenangan Mahkamah agung dalam melakukan pengujian peraturan perundang-undangan di Bawah Undang-Undang*, Jakarta: Kencana, 2024
- M, Hajar. *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, Pekanbaru : UIN Suska Riau, 2015
- Margono. *Asas Keadilan, Kemanfaatan, dan kepastian Hukum dalam Putusan Hakim*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007
- Marzuki, Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2008
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Universitas Atma jaya, 2010
- Miru, Ahmadi. *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 102
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2021
- Murti, Warda, dan Sri Maya. *Pengelolaan Sumber Daya Alam*, Bandung: Penerbit Widina Bhakti Persada Bandung, 2021
- Nasional, Departemen Pendidikan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai: Pustaka, 2005
- Rahmadi, Takdir. *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017
- Ramadhani, Rahmat. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, Medan: Umsu Press, 2024
- Rizkia, Nanda Dwi dan Hardi Fardiansyah. *Metode Penelitian Hukum (Normatif dan Empiris)*, Bandung: Widina Media Utama, 2023
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2017
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*, Edisi Revisi, Jakarta: RajaWali Pers, 2021
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-22, Jakarta: Intermasa, 2019
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas, 2019
- Supriadi. *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2024
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014
- Zed, Mestika. *Metode Penelitian Kepustakaan*, Yogyakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2004