

**ANALISIS PROSES KONVERSI DAN KEPASTIAN HUKUM
SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT DALAM
SENGKETA KEPEMILIKAN OLEH PIHAK LAIN
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1012
K/PDT/2023)**

***ANALYSIS OF THE CONVERSION PROCESS AND THE LEGAL
CERTAINTY OF FREEHOLD TITLE CERTIFICATES FOR FORMER
CUSTOMARY LAND IN OWNERSHIP DISPUTES BY THIRD PARTIES (A
CASE STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 1012
K/PDT/2023)***

Muhammad Zuhdi Alhadiy Siregar, Rosnidar Sembiring dan Maria Kaban

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Sumatra Utara

Korespondensi Penulis : zuhdialhady@gmail.com, oni_usu@yahoo.com,
maria@usu.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Siregar, Muhammad Zuhdi Alhadiy, Rosnidar Sembiring dan Maria Kaban. *Analisis Proses Konversi dan Kepastian Hukum Sertipikat Hak Milik Tanah Bekas Hak Milik Adat dalam Sengketa Kepemilikan oleh Pihak Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah diharapkan memberikan kepastian hukum , namun dalam praktik, sengketa kepemilikan masih sering terjadi. Permasalahan menjadi krusial ketika melibatkan proses konversi hak milik adat , yang dalam praktiknya belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum terhadap riwayat kepemilikan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023, yang mengadili sengketa kepemilikan tanah adat di Tangerang Mahkamah Agung menolak kasasi ahli waris (pemegang sertipikat) dengan pertimbangan bahwa ahli waris gagal membuktikan hubungan hukum dengan pemilik asal, sementara PT. MKP mampu menunjukkan bukti akta pelepasan hak dan penguasaan fisik selama 20 tahun. Hasil penelitian menunjukkan Putusan ini secara keliru membebaskan pembuktian ulang status waris kepada pemegang SHM, mencederai sistem publikasi negatif bertendensi positif, dan gagal memberikan perlindungan hukum kepada pemegang SHM yang beritikad baik.

Kata Kunci: Konversi Hak, Kepastian Hukum, Sertipikat Hak Milik, Hak Milik Adat

ABSTRACT

The issuance of Freehold Title Certificates (Sertipikat Hak Milik/SHM) for land is intended to provide legal certainty; however, in practice, ownership disputes frequently occur. The issue becomes crucial when involving the conversion of customary land titles (hak milik adat), which in practice has not fully guaranteed legal certainty regarding the history of ownership. This problematic is reflected in Supreme Court Decision No. 1012 K/Pdt/2023. The Supreme Court dismissed the cassation appeal from the heirs (certificate holders) on the grounds that they failed to prove a legal relationship with the original owner, whereas PT. MKP was able to provide evidence of a deed of relinquishment of rights and 20 years of physical possession. The results show, This decision erroneously re-imposes the burden of proving inheritance status on the SHM holder, undermines the negative publication system with a positive tendency, and fails to provide legal protection to the bona fide certificate holder.

Keywords: *Rights Conversion, Legal Certainty, Freehold Title Certificate, Customary Land Title*

A. PENDAHULUAN

Konversi hak atas tanah dari sistem hukum adat ke dalam sistem hukum nasional merupakan bagian dari upaya unifikasi hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini berakar pada filosofi Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yang bertujuan menciptakan sistem pertanahan yang adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam konteks ini, hukum adat diakui eksistensinya, namun dalam kerangka hukum nasional yang lebih luas demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum yang merata.¹

Secara yuridis normatif, landasan konversi hak atas tanah adat menjadi hak milik nasional diatur secara tegas dan limitatif dalam Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal II ayat (1) menyatakan bahwa hak-hak seperti *agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grand Sultan, landerijenbezitrecht, altijddurende erfpacht*, dan hak usaha atas bekas tanah partikelir, sejak berlakunya undang-undang tersebut, dikonversi menjadi Hak Milik, sepanjang pemegangnya memenuhi syarat subjek hak sebagai Warga Negara Indonesia tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA.²

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2015, p.54.

² Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043, Ps.II ayat (1) Ketentuan-Ketentuan Konversi.

Implementasi konversi hak atas tanah sering kali menghadapi tantangan administratif, terutama dalam verifikasi dokumen dan pengukuran batas bidang tanah. Ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis sering menimbulkan penundaan atau bahkan penolakan konversi. Hal ini disebabkan lemahnya dokumentasi historis tanah adat dan ketergantungan pada kesaksian masyarakat lokal. Sengketa juga kerap terjadi pasca konversi, terutama jika ada pihak lain yang mengklaim penguasaan fisik atas bidang tanah yang sama. Kurangnya sosialisasi dan pemahaman masyarakat terhadap mekanisme konversi serta ketidaksinkronan data pada lembaga pertanahan memperparah keadaan ini.³

Problematika sengketa tanah yang berasal dari bekas hak milik adat kerap kali bermuara ke pengadilan karena ketidakjelasan status hukum dan tumpang tindih klaim kepemilikan. Berdasarkan penelusuran penulis terhadap putusan-putusan Pengadilan Negeri Medan yang diakses melalui Repositori Mahkamah Agung, ditemukan sejumlah perkara perdata yang terkait dengan konflik kepemilikan atas tanah yang telah dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik, terutama dalam konteks tanah yang sebelumnya berasal dari penguasaan adat. Perkara-perkara tersebut umumnya melibatkan gugatan keabsahan kepemilikan, tuduhan penguasaan tanpa hak, dan klaim prioritas berdasarkan riwayat penguasaan atau silsilah keluarga adat. Hasil penelusuran tersebut dapat dilihat pada tabel berikut, yang memberikan gambaran kuantitatif mengenai jumlah perkara sengketa kepemilikan tanah bekas hak milik adat yang ditangani oleh Pengadilan Negeri empat tahun terakhir:

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch menekankan pentingnya integrasi antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Dalam konteks ini, bila kepastian formal sertipikat mengabaikan keadilan substantif (penguasaan lama oleh masyarakat adat), maka konflik dapat timbul dan merusak legitimasi hukum itu sendiri.⁴

³ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2023, p.89–91.

⁴ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2023, p.212.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 memuat kronologi penguasaan tanah, upaya pendaftaran, dan keberatan dari pihak lain. Majelis hakim menyoroti bukti riwayat penguasaan, termasuk keterangan saksi dan bukti surat, serta membandingkan dengan keberadaan sertipikat sebagai dokumen formal yang telah diterbitkan.⁵ Dalil yang dikemukakan para pihak dipertimbangkan secara yuridis, namun Mahkamah menekankan prinsip keabsahan sertipikat selama tidak ada pembuktian kuat tentang cacat administratif atau pelanggaran hukum dalam proses penerbitannya.⁶ Majelis hakim menggunakan pendekatan formil dan substansial dalam menilai keabsahan sertipikat yang disengketakan. Hakim menilai bahwa dalam ketiadaan bukti yang kuat untuk membatalkan sertipikat, maka sertipikat tersebut tetap sah dan memberikan perlindungan hukum.⁷

Hal ini mencerminkan penerapan teori Gustav Radbruch yang menyeimbangkan antara kepastian hukum dan keadilan, di mana sertipikat yang sah secara formil tetap memiliki kekuatan hukum walaupun ada penguasaan fisik oleh pihak lain, selama tidak ada cacat hukum yang dapat dibuktikan.⁸

Putusan ini memperkuat posisi sertipikat sebagai bukti kuat kepemilikan, namun juga menyoroti pentingnya itikad baik dalam pendaftaran tanah. Kepastian hukum dapat goyah jika proses administratif tidak dilakukan secara jujur dan transparan, terutama di wilayah yang memiliki riwayat hukum adat yang kuat.⁹

Dalam perspektif ke depan, putusan ini menjadi acuan penting bagi penegakan hukum pertanahan yang adil dan pasti, serta mendesak reformasi administratif dan penyempurnaan sistem informasi pertanahan agar lebih inklusif terhadap masyarakat adat.¹⁰

⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, p.106–107.

⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.2017–2220.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, p.54-56.

⁸ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2023, p.212.

⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Hukum Agraria: Masalah dan Pemecahannya*, FH UGM, Yogyakarta, 2015, p.134–136.

¹⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.1.

Puncak sengketa terjadi pada tingkat kasasi. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1012 K/Pdt/2023 akhirnya menolak permohonan kasasi dari pemegang sertipikat (Ahli Waris). Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa meskipun Tergugat memegang Sertipikat Hak Milik, mereka dinilai gagal membuktikan hubungan hukum atau rantai waris yang jelas dengan pemilik asal tanah adat (Oey Tjin Eng). Sebaliknya, Penggugat dinilai lebih berhak karena memiliki alas hak berupa Akta Pelepasan Hak dan telah menguasai fisik tanah secara beritikad baik selama 20 tahun (*rechtsverwerking*). Putusan ini menegaskan fenomena di mana legalitas formal sertipikat dapat dikalahkan oleh pembuktian penguasaan fisik dan cacat administrasi waris, yang menjadi fokus analisis utama dalam tesis ini.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 menjadi fokus sentral dalam penelitian ini karena memunculkan problematika signifikan terkait kepastian hukum sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari hak milik adat. Perkara ini melibatkan sengketa kepemilikan tanah adat di Tangerang antara PT. Maha Keramindo Perkasa sebagai Penggugat melawan Umar Surya Hadiwijaya (ahli waris Oey Tjin Eng) selaku Tergugat I.¹¹ Pengadilan Negeri Tangerang, melalui Putusan Nomor 534/Pdt.G/2020/PN Tng., mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, mengakui keabsahan akta pelepasan hak yang dimiliki Penggugat, dan menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 00411/Desa Sukaasih yang diklaim Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum atas tanah sengketa.¹² Keputusan ini selanjutnya diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Banten melalui Putusan Nomor 105/PDT/2022/PT BTN.¹³ Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1012 K/Pdt/2023 menolak permohonan Tergugat I, dengan pertimbangan esensial bahwa Tergugat I gagal membuktikan adanya hubungan hukum yang sah antara pihak yang mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik dengan Oey Tjin Eng sebagai pemilik asal tanah, berbeda dengan Penggugat yang mampu menunjukkan bukti akta pelepasan hak serta penguasaan fisik tanah selama dua puluh tahun.¹⁴

¹¹ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023, p.1.

¹² *Ibid.*, p.7–10.

¹³ *Ibid.*, p.11.

¹⁴ *Ibid.*, p.14–15.

Meskipun putusan Mahkamah Agung tersebut telah berkekuatan hukum tetap, penulis dalam penelitian ini mengambil posisi yang berseberangan atau tidak setuju terhadap pertimbangan dan amar putusan tersebut. Terdapat beberapa alasan mendasar yang melatarbelakangi sikap kritis ini. Pertama, putusan Mahkamah Agung dinilai cenderung mengabaikan prinsip legalitas formal yang melekat pada Sertipikat Hak Milik sebagai tanda bukti hak yang sah dan telah diterbitkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), terlebih tanpa adanya temuan eksplisit mengenai cacat administratif atau pelanggaran hukum dalam proses penerbitannya. Kedua, putusan tersebut terkesan memberikan bobot yang lebih tinggi pada aspek penguasaan fisik oleh pihak lain yang notabene tidak melakukan pendaftaran hak atas tanahnya, sebuah kondisi yang berpotensi mengesampingkan asas publisitas dan asas kepastian hukum yang merupakan pilar fundamental dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketiga, implikasi dari putusan ini berpotensi melemahkan otoritas dan fungsi kelembagaan penting seperti Notaris, selaku pejabat umum pembuat akta otentik, dan BPN sebagai institusi negara yang berwenang menerbitkan sertipikat tanah. Kondisi ini dikhawatirkan dapat menggerus kepercayaan publik terhadap kekuatan pembuktian dokumen-dokumen hukum resmi yang diterbitkan oleh negara. Keempat, putusan Mahkamah Agung juga terlihat kurang memberikan pertimbangan yang memadai terhadap asas itikad baik yang mungkin dimiliki oleh pemegang sertipikat, yang telah memperoleh haknya melalui prosedur yang sah dan transparan.

Berlandaskan pada serangkaian pertimbangan kritis inilah, penelitian tesis ini menjadi penting dan mendesak untuk dilaksanakan, dengan tujuan untuk menganalisis secara lebih mendalam dan komprehensif mengenai implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 terhadap jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak milik atas tanah bekas hak adat, sekaligus untuk memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan hukum agraria di Indonesia.

Urgensi kepastian hukum terhadap tanah bekas hak milik adat semakin krusial dengan diterbitkannya kebijakan terbaru pemerintah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) peraturan tersebut, alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya peraturan pemerintah tersebut. Artinya, status alat bukti hak adat (seperti *Girik*, *Petuk*, *Letter C*) hanya diakui keberadaannya sebagai alat pembuktian hak penuh hingga Februari 2026. Setelah jangka waktu tersebut berakhir, maka alat bukti tertulis tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku lagi sebagai alat pembuktian hak atas tanah, melainkan hanya berfungsi sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Kebijakan ini menuntut percepatan proses konversi sekaligus mempertegas bahwa sengketa yang melibatkan alas hak adat pasca 2026 akan memiliki konstruksi hukum yang berbeda, sehingga analisis terhadap perlindungan sertifikat hasil konversi saat ini menjadi sangat relevan.¹⁵

Adapun rumusan masalah yang dibahas oleh penulis sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap status proses konversi tanah bekas hak milik adat menjadi Sertipikat Hak Milik dalam sistem hukum pertanahan nasional?
2. Bagaimana Sertipikat Hak Milik memberikan perlindungan hukum dalam kasus sengketa atas tanah yang berasal dari hak milik adat?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1012 K/Pdt/2023 terkait sengketa kepemilikan tanah bekas hak milik adat?

Jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada penelitian kepustakaan dengan mengkaji bahan-bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder seperti buku-buku hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terkait.¹⁶ Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis.

¹⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, p.1.

B. PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum terhadap Status Proses Konversi Tanah Bekas Hak Milik Adat menjadi Sertipikat Hak Milik dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional

Sistem hukum tanah di Indonesia sejak zaman penjajahan dikenal dengan dualisme, yang mengindikasikan bahwa status hukum tanah dapat diperoleh melalui dua sistem hukum yang berbeda. Pada satu sisi, terdapat penerapan hukum Eropa, sementara di sisi lainnya, ada penerapan Hukum Adat. Di seluruh Indonesia, terdapat keterkaitan antara sistem hukum dan kepemilikan tanah di suatu wilayah, atau dengan kata lain, sistem hukum tersebut mengatur hak atas tanah-tanah tersebut, yang dikenal sebagai *Beschikingsrecht*.¹⁷

Pada era penjajahan kolonial, pernah diberlakukan *Agrarische Besluit* Stb. 1870 Nomor 118. *Agrarische Besluit* atau disebut juga dengan Keputusan Agraria adalah merupakan aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Agraria (*Agrarische Wet*) yang telah diundangkan dalam S. 1870 Nomor 118. Pasal 1 *Agrarische Besluit* berisi suatu ketentuan yang selanjutnya dikenal dengan nama Domein Verklaring atau suatu pernyataan umum atas tanah negara yang menyatakan “Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan kedua dan ketiga dari *wet* itu (yang dimaksud *Agrarische wet* S. 1870 Nomor 55, ayat 5 dan 6 pasal 51 I.S.), tetap dipegang asas, bahwa semua tanah yang tidak dibuktikan ada hak eigendom atasnya oleh orang lain adalah domain negara”.¹⁸

Semangat menentang keberadaan strategi kolonialisme dan kapitalisme yang sudah menyebabkan terjadinya “*exploitation de l’homme par l’homme*” (penghisapan manusia atas manusia) pada satu sisi serta sekaligus menentang adanya strategi sosialisme yang ditengarai “menghilangkan hak-hak individual atas tanah” pada sisi lain menjadi landasan ideologis dan filosofis pembentukan UUPA.

Lahirnya UUPA diikuti dengan pencabutan terhadap beberapa peraturan dan keputusan yang telah dibuat pada jaman pemerintahan Hindia Belanda sebagaimana dinyatakan dalam dictum “memutuskan” UUPA yang menyatakan

¹⁷ Ahmad Fauzie Ridwan, *Hukum Tanah Adat-Multi Disiplin Kebudayaan Pancasila*, (Jakarta: Dewaruci Press), 2012, p. 12.

¹⁸ R. Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung: Masa Baru), 2001, p. 147.

“dengan mencabut”. Dalam Penjelasan Umumnya, dinyatakan dengan jelas bahwa tujuan diberlakukannya UUPA adalah:

- a. Meletakkan dasar-dasar untuk penyusunan hukum agraria nasional yang nantinya akan menjadi alat untuk mewujudkan keadilan, kemakmuran, dan kebahagiaan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka mencapai masyarakat yang adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar dalam mengadakan kesatuan dan kesederhanaan di dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar diberikannya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

UUPA juga mengakui berbagai macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama, serta badan-badan hukum. Pasal 4 UUPA menjadi dasar bagi lahirnya berbagai hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan. Lebih lanjut, Pasal 5 UUPA menyatakan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, serta peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Pengakuan terhadap hukum adat ini menunjukkan komitmen UUPA untuk menghormati sistem nilai dan praktik agraria yang telah lama ada di masyarakat Indonesia.¹⁹

Asas-asas yang berlaku mengenai penguasaan tanah dan perlindungan hukum yang diberikan oleh Hukum Tata Nasional kepada para pemegang hak atas tanah adalah:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional.
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya illegal, tidak dibenarkan, bahkan diancam sanksi pidana (UU Nomor 51 Prp 1960).

¹⁹ Eman Ramelan, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*, Yuridika, Vol.15, No.3 (Juni 2000), p.4.

- c. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya.
- d. Hukum menyediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada:
 - 1) Gangguan oleh sesama anggota masyarakat: gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atau meminta perlindungan kepada Bupati atau Walikota Madya menurut UU Nomor 51 Prp 1960.
 - 2) Gangguan oleh penguasa: gugatan melalui Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
- e. Dalam keadaan biasa, diperlukan oleh siapapun dan untuk keperluan apapun (juga untuk proyek-proyek kepentingan umum) perolehan tanah yang dihaki seorang, harus melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan, baik mengenai penyerahan tanahnya kepada pihak yang memerlukan maupun mengenai imbalannya yang merupakan hak pemegang hak atas tanah yang bersangkutan untuk menerimanya.
- f. Sehubungan dengan uraian tersebut, dalam keadaan biasa, untuk memperoleh tanah yang diperlukan tidak dibenarkan adanya paksaan dalam bentuk apapun juga oleh pihak siapapun kepada pemegang haknya, untuk menyerahkan tanah kepunyaannya dan atau menerima imbalan yang tidak disetujuinya, termasuk juga penggunaan lembaga penawaran pembayaran yang diikuti konsinasi Pengadilan Negeri.
- g. Dalam keadaan yang memaksa, jika tanah yang bersangkutan diperlukan untuk menyelenggarakan kepentingan umum, dan tidak mungkin menggunakan tanah yang lain, sedang musyawarah yang diadakan tidak berhasil memperoleh kesepakatan, dapat dilakukan pengambilan secara paksa, dalam arti tidak memerlukan persetujuan pemegang haknya dengan menggunakan acara pencabutan hak, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961.

- h. Dalam perolehan atau pengambilan tanah, baik atas dasar kesepakatan bersama maupun melalui pencabutan hak, melainkan juga kerugian-kerugian lain yang dideritanya sebagai akibat penyerahan tanah yang bersangkutan.

Bentuk dan jumlah imbalan atau ganti kerugian tersebut, juga jika tanahnya diperlukan untuk kepentingan umum dan dilakukan pencabutan hak, haruslah sedemikian rupa, hingga bekas pemegang haknya tidak mengalami kemunduran, baik dalam bidang sosial maupun tingkat ekonominya.²⁰

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik dipertegas dalam Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa apabila suatu bidang tanah telah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat tidak mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan. Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum represif bagi pemegang Hak Milik yang beritikad baik.²¹

Namun demikian, penting untuk dipahami bahwa kekuatan pembuktian Sertipikat tersebut tidak bersifat mutlak. Status hukum sertipikat di Indonesia berada dalam kerangka sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif. Sistem publikasi negatif berarti bahwa negara tidak menjamin kebenaran mutlak data yang tercantum dalam sertipikat. Artinya, keabsahan data sertipikat, surat ukur, dan buku tanah tidak dijamin sepenuhnya oleh negara. Meskipun demikian, sistem ini memiliki kecenderungan positif (bertendensi positif) yang berarti bahwa Pemerintah memberikan suatu pengakuan atas sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti kuat sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Sistem ini memberi kesempatan kepada siapapun yang merasa haknya dilanggar untuk menggugat keabsahan sertipikat tersebut.

²⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, p.23.

²¹ Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam perkembangan regulasi terbaru, kewajiban pendaftaran dan kedudukan sertipikat sebagai jaminan kepastian hukum juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, khususnya Pasal 4 dan Pasal 5, yang menyatakan bahwa setiap hak atas tanah, termasuk Hak Milik, wajib didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum. Selanjutnya, Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa ketentuan teknis pendaftaran tanah tetap mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997 sepanjang tidak diatur lain, sehingga kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat tetap mengacu pada rezim pembuktian dalam PP 24 Tahun 1997.²²

Seiring perkembangan teknologi informasi, sistem pembuktian hak atas tanah juga mengalami modernisasi melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini menegaskan bahwa sertipikat elektronik merupakan dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sama dengan sertipikat konvensional, sehingga kepastian hukum atas Hak Milik tidak lagi hanya berbasis dokumen fisik, tetapi juga berbasis sistem elektronik pertanahan nasional.²³

Dengan demikian, Sertipikat Hak Milik sebagai hasil akhir dari proses konversi dan pendaftaran tanah berfungsi sebagai instrumen utama kepastian hukum, perlindungan hukum bagi pemegang hak, serta alat pembuktian yang menentukan dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Namun, dalam praktik peradilan, kekuatan sertipikat tersebut tetap dapat dinilai kembali oleh hakim, khususnya apabila terdapat cacat prosedural dalam proses konversi atau pendaftaran tanah, sebagaimana tercermin dalam berbagai putusan pengadilan, termasuk Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 yang menjadi fokus penelitian ini.

Implikasi sistem publikasi negatif bertendensi positif ini menjadi krusial ketika dihadapkan pada praktik peradilan. Secara problematis, sebagaimana tercermin di dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1012 K/Pdt/2023 yang

²² Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

²³ Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

menjadi fokus kajian tesis ini , kekuatan normatif sertipikat sebagai alat bukti terkuat ternyata tidak selalu ditegakkan secara konsisten. Dalam putusan tersebut, pertimbangan hakim dinilai cenderung mengesampingkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00411/Desa Sukaasih yang telah diterbitkan secara sah oleh BPN , dan lebih mengutamakan bukti perolehan hak sebelumnya (Akta Pelepasan Hak Nomor 8 dan 48 Tahun 2000 berdasarkan Akta Jual Beli sebelumnya) serta bukti penguasaan fisik selama 20 tahun yang diklaim Penggugat (PT MKP) . Lebih lanjut, putusan tersebut juga menimbulkan pertanyaan kritis mengenai potensi pengabaian prasyarat kewarisan (seperti Surat Keterangan Waris) yang seharusnya diverifikasi dalam proses penerbitan sertipikat atas tanah warisan Oey Tjin Eng, karena MA menyatakan Tergugat I (ahli waris) tidak dapat menelusuri hubungan hukum dengan pemilik asal .

Pendekatan peradilan yang demikian secara nyata mencederai asas kepastian hukum yang menjadi tujuan fundamental pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA. Ketika sertipikat sebagai produk hukum formal dapat dengan mudah dikalahkan oleh bukti-bukti lain yang secara hierarki seharusnya lebih lemah, maka perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat yang beritikad baik menjadi sangat rentan. Kondisi ini tidak hanya merusak kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah dan lembaga negara terkait (BPN, PPAT, Notaris) , tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum baru yang bertentangan dengan semangat UUPA.

2. Perlindungan Hukum atas Sertipikat Hak Milik Tanah Bekas Hak Milik Adat dalam Kasus Sengketa Kepemilikan

Kerangka hukum penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia menunjukkan adanya hierarki dan interaksi yang kompleks antara berbagai peraturan. UUPA sebagai undang-undang dasar di bidang agraria memberikan prinsip-prinsip umum yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam peraturan-peraturan di bawahnya, seperti Permen ATR/Kepala BPN No. 21/2020. Permen ini secara spesifik mengatur prosedur administratif penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan di lingkungan Kementerian Agraria dan juga Tata Ruang/BPN.²⁴

²⁴ Teressyavira Luvianti dan Rasji, *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)*, Unes Law Review, Vol.6, No.2 (Desember 2023), p.5081.

Di sisi lain, undang-undang tentang peradilan umum dan peradilan tata usaha negara mengatur mekanisme penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi. Jika upaya penyelesaian secara administratif di BPN tidak berhasil atau jika pokok sengketa menyangkut aspek hukum perdata atau tata usaha negara yang menjadi kewenangan pengadilan, maka pihak-pihak yang berselisih dapat membawa kasusnya ke pengadilan. Undang-undang tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa menawarkan pilihan lain di luar sistem peradilan formal, di mana pihak-pihak yang bersengketa dapat mencapai kesepakatan melalui mediasi, negosiasi, atau arbitrase.²⁵

Dalam hierarki alat bukti hukum pertanahan di Indonesia, sertipikat hak atas tanah menduduki posisi sentral dan terkuat. Status ini secara eksplisit ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, serta diperkuat dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan "alat pembuktian yang kuat". Frasa "alat pembuktian yang kuat" memiliki makna yuridis yang sangat signifikan. Ia menciptakan suatu presumsi kebenaran (*presumption of truth*), di mana data fisik dan yuridis yang tercantum di dalamnya harus dianggap benar oleh semua pihak, termasuk hakim di pengadilan, sampai ada pihak lain yang mampu membuktikan sebaliknya.²⁶

Kedudukan sertipikat sebagai akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan, memberikannya kekuatan pembuktian yang superior dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya yang tidak melalui proses pendaftaran, seperti girik, letter C, maupun riwayat penguasaan tanah berdasarkan keterangan saksi. Lebih jauh lagi, untuk Hak Milik yang secara normatif merupakan hak "terkuat dan terpenuh" sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUPA, sertipikat adalah wujud formal dari pengakuan negara atas hak tersebut.

Fungsi sertipikat tidak hanya represif (sebagai alat bukti dalam sengketa), tetapi juga preventif, yakni mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari dengan menyediakan catatan kepemilikan yang jelas dan dapat diakses publik.

²⁵ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, p.236.

²⁶ BPN, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta, 1993, p.38.

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk peraturan-peraturan untuk pencegahan yang pada intinya merupakan tolak ukur bagi setiap aspek tindakan yang dilakukan masyarakat. Sementara itu, perlindungan hukum represif merupakan wujud dari lembaga hukum yang mengatur upaya penyelesaian sesuatu hal yang melanggar hukum, seperti melalui pengadilan. Dengan demikian, sertipikat berfungsi sebagai benteng utama perlindungan hukum bagi pemegang hak yang telah menempuh prosedur pendaftaran yang sah.

Secara normatif, sertipikat memberikan jaminan hak eksklusif kepada pemegang hak yang terdaftar. Penguasaan dan penggunaan tanah yang berlandaskan hak yang disediakan oleh Hukum Tanah Nasional, dilindungi oleh hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama anggota masyarakat maupun oleh pihak penguasa sekalipun, jika gangguan tersebut tidak ada landasan hukumnya. Hukum menyediakan berbagai sarana hukum untuk menanggulangi gangguan yang ada, baik melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri maupun gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

Fungsi sertipikat dalam mencegah sengketa (preventif) terwujud melalui kejelasan status hukum yang tercatat di dalamnya. Dengan adanya sertipikat, potensi klaim tumpang tindih dapat diminimalisir karena data fisik dan yuridis tanah telah tercatat secara resmi. Sebagaimana diuraikan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa melalui aturan-aturan yang jelas. Dalam hal ini, sertipikat adalah produk dari aturan yang jelas tersebut.

Di sisi lain, fungsi represif sertipikat tampak ketika sengketa telah terjadi. Dalam proses peradilan, sertipikat menjadi bukti utama yang diandalkan oleh pemegang hak untuk mempertahankan kepemilikannya. Perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah terjadi, di mana sertipikat menjadi instrumen sentral dalam proses pembuktian di pengadilan.

Kekuatan pembuktian sertipikat tidak hanya berlaku terhadap pihak luar, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal yang memberikan rasa aman bagi para pemegang haknya. Hal ini membuktikan bahwa tujuan dilaksanakannya pendaftaran tanah, yang pada akhirnya menerbitkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, telah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegangnya.

Dengan demikian, kedudukan sertipikat sebagai alat bukti terkuat, yang didukung oleh sistem publikasi negatif bertendensi positif, secara normatif telah dirancang untuk memberikan perlindungan hukum yang komprehensif. Ia tidak hanya berfungsi sebagai penanda status kepemilikan yang sah (fungsi preventif) tetapi juga sebagai perisai hukum utama dalam menghadapi klaim dari pihak ketiga di pengadilan (fungsi represif), yang semuanya bermuara pada terwujudnya tujuan utama pendaftaran tanah, yaitu kepastian hukum.

Disparitas antara kekuatan normatif SHM dengan realita praktik peradilan seringkali terlihat dalam sengketa yang melibatkan tanah bekas hak milik adat. Konflik dan sengketa tanah adat semakin kompleks ketika berhadapan dengan sistem hukum nasional yang kadang tidak sejalan dengan hukum adat setempat. Dalam ruang sidang, sertipikat sebagai bukti formil seringkali dihadapkan pada bukti-bukti lain yang mengusung narasi keadilan substantif, seperti sejarah penguasaan adat atau penguasaan fisik yang telah berlangsung lama.

Salah satu faktor utama yang dapat melemahkan perlindungan hukum sertipikat adalah adanya potensi cacat hukum administratif dalam proses penerbitannya. Cacat administrasi dapat terjadi pada setiap tahapan, mulai dari kesalahan prosedur, kesalahan dalam pengukuran dan pemetaan yang mengakibatkan tumpang tindih (*overlapping*), hingga kesalahan dalam identifikasi subjek atau objek hak. Pembatalan atas dasar ini dapat dilakukan baik melalui putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri.

Faktor lain yang sangat krusial adalah adanya bukti tandingan yang dianggap lebih kuat oleh hakim. Dalam beberapa kasus, penguasaan fisik yang berlangsung lama secara terus-menerus dan tanpa gangguan (*acquisitive verjaring*) dianggap memiliki bobot pembuktian yang lebih tinggi daripada sertipikat yang pemegangnya pasif dan tidak pernah menguasai tanahnya secara fisik. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 24 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, di mana pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Dalam konteks studi kasus Putusan MA No. 1012 K/Pdt/2023, Mahkamah Agung secara eksplisit mempertimbangkan penguasaan fisik selama 20 tahun oleh pihak Penggugat (PT Maha Keramindo Perkasa) sebagai salah satu faktor yang menguatkan posisinya, di samping kepemilikan Akta Pelepasan Hak. Putusan ini secara fundamental problematis karena membalikkan logika pembuktian. Dengan memfokuskan pada kelemahan pembuktian historis di pihak pemegang sertifikat, Mahkamah Agung secara efektif telah membebaskan kembali kewajiban untuk membuktikan seluruh riwayat kepemilikan tanah kepada pemegang sertifikat yang sah.

Hal ini menimbulkan tantangan pembuktian yang berat bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik ketika sertifikatnya digugat. Prinsip itikad baik (good faith) adalah pilar fundamental, di mana perlindungan hukum yang melekat pada sertifikat hanya berlaku bagi pemegang hak yang memperolehnya dengan itikad baik.⁶⁴ Namun, ketika dihadapkan pada gugatan, pemegang sertifikat dibebani untuk mempertahankan keabsahan sertifikatnya, terutama jika dokumen dasar penerbitan (warkah tanah) tidak lengkap atau sulit diakses di Kantor Pertanahan.

Dalam hal bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya. Namun, hal ini menempatkan pemegang sertifikat dalam posisi yang rentan, karena kekuatan sertifikatnya menjadi bergantung pada kelengkapan arsip masa lalu yang berada di luar kendalinya.

Analisis awal terhadap problematika Putusan MA No. 1012 K/Pdt/2023 dari perspektif perlindungan hukum menunjukkan adanya kecenderungan pengabaian terhadap kekuatan formal SHM. Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menyatakan bahwa pihak pemegang sertifikat (Pemohon Kasasi) gagal membuktikan adanya hubungan hukum dan hubungan kekeluargaan yang jelas antara pihak yang mengurus penerbitan sertifikat dengan pemilik asal tanah. Sebaliknya, pihak perusahaan (Termohon Kasasi) dinilai mampu menunjukkan bukti perolehan haknya melalui akta-akta otentik (Akta Pelepasan Hak) dan didukung oleh fakta penguasaan fisik.

Putusan ini mengimplikasikan bahwa sebuah akta transaksional yang dikombinasikan dengan penguasaan fisik dapat dinilai lebih superior daripada sertipikat sebagai tanda bukti hak tertinggi yang diterbitkan oleh negara. Pertimbangan hakim ini dinilai belum menerapkan Pasal 19 UUPA secara maksimal, dikarenakan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan sesuai dengan prosedur hukum dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Kondisi ini secara langsung mencederai asas kepastian hukum yang menjadi tujuan utama dari pendaftaran tanah. Ketika pengadilan lebih memprioritaskan bukti penguasaan fisik dan riwayat perolehan non-sertipikat, maka fungsi sertipikat sebagai alat bukti yang kuat menjadi terdegradasi. Hal ini menciptakan ketidakpastian bagi seluruh pemegang sertipikat di Indonesia, karena kepemilikan mereka yang telah diakui secara formal oleh negara dapat setiap saat digugat berdasarkan klaim-klaim historis yang sulit untuk diverifikasi.

Fenomena ini menunjukkan bahwa lembaga peradilan seringkali memposisikan diri sebagai "pengadilan keadilan substantif" ketimbang "pengadilan formalitas hukum". Namun, pendekatan ini mengandung risiko yang sangat besar: ia menciptakan ketidakpastian hukum yang mendalam dan merongrong tujuan utama UUPA untuk menciptakan kepastian hukum.

Perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik dalam sengketa pertanahan tidak hanya dapat dinilai dari tersedia atau tidaknya upaya hukum preventif dan represif, tetapi juga harus dilihat dari akibat hukum yang timbul sebagai konsekuensi yuridis dari putusan pengadilan. Akibat hukum tersebut dapat berupa tetap dipertahankannya hak, pembatalan hak, atau bahkan hilangnya kekuatan pembuktian sertipikat, yang seluruhnya berdampak langsung terhadap kedudukan hukum pemegang hak. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik tidak bersifat mutlak, melainkan sangat ditentukan oleh keabsahan alas hak, kebenaran proses konversi, ketelitian pendaftaran tanah, serta pertimbangan hakim dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sebagaimana berkaitan dengan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 serta Pasal 24 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan demikian, putusan Mahkamah Agung ini seolah-olah menghukum pemegang sertipikat atas apa yang dianggap sebagai kegagalan BPN dalam melakukan uji tuntas selama proses konversi dan pendaftaran tanah. Konsekuensi dari potensi cacat administrasi dalam proses verifikasi data yuridis oleh BPN tidak ditanggung oleh negara, melainkan dialihkan seluruhnya kepada warga negara pemegang sertipikat. Dimana pertimbangan hakim tersebut akan dibedah secara kritis untuk menunjukkan dampaknya terhadap sistem hukum pertanahan nasional.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023 Terkait Sengketa Kepemilikan Tanah Bekas Hak Milik Adat

Posisi penulis dalam tesis ini adalah tidak sependapat dan menentang pertimbangan hukum serta amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023. Putusan ini dinilai telah mengabaikan prinsip fundamental kepastian hukum (*rechtszekerheid*) yang menjadi jiwa dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Putusan ini secara problematis telah mendelegitimasi produk hukum resmi negara (Sertipikat Hak Milik) dan menciptakan preseden yang berbahaya bagi jaminan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah di Indonesia.

Dalam kerangka hukum positif, pendaftaran tanah dan penerbitan Sertipikat Hak Milik sebagaimana dilakukan terhadap sertipikat Nomor 00411/Desa Sukaasih merupakan pelaksanaan langsung dari perintah Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mewajibkan Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum melalui penerbitan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. Perintah ini diperjelas dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa tujuan utama pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Lebih jauh, Pasal 32 ayat (1) peraturan yang sama secara eksplisit menempatkan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis,

sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya.²⁷ Dengan mengabaikan kekuatan pembuktian sertipikat yang lahir dari prosedur pendaftaran formal tersebut dan justru mengunggulkan bukti penguasaan fisik serta akta perolehan yang tidak pernah dikonversi dan didaftarkan Majelis Hakim Agung pada hakikatnya telah menyimpangi arsitektur normatif yang dirancang UUPA dan PP 24 Tahun 1997, dan menempatkan sertipikat sekadar sebagai “bukti biasa” yang setiap saat dapat didegradasi oleh klaim historis yang tidak teradministrasi.

Analisis kritis ini didasarkan pada dua kerangka teori utama yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum. Gustav Radbruch, dalam kerangka teorinya, menyatakan bahwa hukum harus memenuhi tiga pilar: kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Meskipun keadilan adalah nilai yang luhur, Radbruch menegaskan bahwa kepastian hukum adalah tuntutan pertama dari hukum itu sendiri, sebab tanpa kepastian, hukum akan kehilangan maknanya sebagai pedoman perilaku. Dalam putusan ini, Majelis Hakim Agung dinilai telah mengorbankan pilar kepastian hukum secara tidak proporsional untuk mengejar apa yang mungkin dianggap sebagai keadilan substantif bagi pihak yang menguasai fisik.

Ketentuan mengenai kewajiban pendaftaran tanah yang sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 selanjutnya dipertegas kembali dalam rezim hukum terbaru, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 4 dan Pasal 5 PP Nomor 18 Tahun 2021 ditegaskan bahwa setiap hak atas tanah, termasuk Hak Milik, wajib didaftarkan untuk memperoleh kepastian hukum. Selanjutnya, Pasal 97 PP Nomor 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa ketentuan teknis pendaftaran tanah tetap mengacu pada PP Nomor 24 Tahun 1997 sepanjang tidak diatur lain. Dengan demikian, negara secara konsisten menempatkan pendaftaran tanah dan sertipikat sebagai satu-satunya instrumen resmi pembuktian hak atas tanah, sehingga setiap putusan pengadilan yang mengesampingkan kedudukan sertipikat berpotensi bertentangan dengan arah politik hukum pertanahan nasional yang terus memperkuat kepastian hukum melalui pendaftaran tanah.

²⁷ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penguatan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah juga semakin dipertegas melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa dokumen elektronik hasil pendaftaran tanah, termasuk sertifikat elektronik, memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat konvensional. Peraturan ini menunjukkan bahwa negara tidak hanya mempertahankan fungsi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tetapi justru meningkatkan kualitas pembuktian tersebut melalui digitalisasi sistem pendaftaran tanah. Maka, dalam konteks Putusan MA 1012 K/Pdt/2023, pengesampingan terhadap kekuatan pembuktian Sertipikat Hak Milik justru bertolak belakang dengan arah kebijakan hukum pertanahan nasional yang sedang memperkuat sistem pembuktian sertifikat melalui transformasi digital pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hilda Liari Nirwani S.T., beliau menjelaskan bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang berasal dari bekas hak milik adat dilakukan melalui penelitian data yuridis dan data fisik yang ketat sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA serta Pasal 24 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurutnya, setiap permohonan pendaftaran tanah harus didukung bukti yang menunjukkan dasar penguasaan yang sah, riwayat peralihan hak, serta kebenaran batas-batas bidang tanah di lapangan. Beliau menegaskan bahwa sertifikat yang diterbitkan melalui prosedur administratif yang benar memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam sistem hukum pertanahan nasional, dan dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Lebih lanjut, beliau memberikan penjelasan bahwa penguasaan fisik oleh pihak lain tidak serta-merta menegasikan keabsahan sertifikat, karena penguasaan fisik hanya bersifat pendukung dan tidak menggantikan bukti kepemilikan formal. Dalam konteks tanah adat yang telah dikonversi menjadi hak milik nasional, beliau menekankan bahwa setelah pendaftaran dilakukan, status tanah sepenuhnya tunduk pada hukum positif, dan negara berkewajiban melindungi pemegang sertifikat dari segala bentuk sengketa selama penerbitannya tidak terbukti cacat hukum.²⁸

²⁸ Wawancara dengan Hilda Liari Nirwani, S.T, selaku Penata Pertanahan Ahli Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tamiang, 29 September 2025.

Pertama, putusan ini secara nyata bertentangan dengan tujuan utama diadakannya pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA. Pasal 19 ayat (1) UUPA secara tegas menyebutkan, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah...". Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kemudian menegaskan hal ini dalam Pasal 32 ayat (1) yang menyatakan bahwa sertipikat adalah "alat bukti yang kuat" mengenai data yuridis yang termuat di dalamnya. Dengan mengalahkan SHM No. 00411 milik Ahli Waris OTE hanya karena hakim lebih percaya pada bukti Akta Pelepasan Hak (APH) tahun 2000 yang *tidak didaftarkan* dan fakta penguasaan fisik, MA telah mengabaikan legalitas formal SHM tersebut.

Kedua, hakim seharusnya menguji apakah SHM No. 00411 tersebut diterbitkan dengan cacat administrasi atau diperoleh dengan itikad buruk, sesuai dengan mekanisme Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, yang memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang beritikad baik setelah 5 tahun. Namun, pertimbangan hakim tidak berfokus pada pembuktian adanya cacat prosedur penerbitan SHM oleh BPN. Sebaliknya, hakim fokus pada kegagalan ahli waris *membuktikan ulang* hubungan darahnya dengan Oey Tjin Eng di pengadilan. Ini adalah sebuah kekeliruan, karena pembuktian tersebut seharusnya sudah final diuji oleh BPN saat proses pendaftaran tanah berdasarkan SKHW Notaris, dan sertipikat adalah hasil akhirnya.

Ketiga, putusan ini mencederai sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif. "Tendensi positif" berarti negara memberikan jaminan perlindungan kepada pemegang sertipikat yang beritikad baik, dan sertipikat tersebut dianggap benar *sampai terbukti sebaliknya* di pengadilan. Dalam kasus ini, MA justru membalik logika tersebut. MA menganggap SHM *tidak benar* karena ada bukti lain (APH) yang dianggap lebih tua, meskipun APH tersebut tidak pernah didaftarkan oleh PT. MKP selama 20 tahun. Putusan ini menghargai pihak yang *tidak patuh* pada kewajiban pendaftaran tanah (PT. MKP) dan menghukum pihak yang *patuh* dan telah mendaftarkan haknya (Ahli Waris OTE).

Keempat, dari perspektif Teori Perlindungan Hukum sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon, putusan ini gagal memberikan perlindungan hukum represif bagi pemegang hak yang sah. Sertipikat adalah wujud perlindungan hukum preventif dari negara. Ketika pemegang sertipikat (Ahli Waris OTE) digugat, pengadilan seharusnya memberikan perlindungan represif dengan menegakkan kekuatan hukum sertipikat tersebut. Sebaliknya, pengadilan justru "menghukum" pemegang sertipikat dengan memintanya membuktikan ulang apa yang seharusnya sudah selesai di tingkat administrasi (BPN).

Kelima, hakim gagal menguji secara mendalam asas itikad baik dari kedua belah pihak. Ahli Waris OTE yang mendaftarkan tanah warisnya ke BPN berdasarkan SKHW Notaris dan berhasil mendapatkan SHM, secara hukum harus dianggap beritikad baik. Sebaliknya, PT. MKP yang mendalilkan telah membeli tanah melalui APH pada tahun 2000 namun membiarkannya dan tidak mendaftarkannya selama 20 tahun, patut dipertanyakan itikad baiknya dalam mematuhi tertib hukum pertanahan. Namun, hakim justru memenangkan pihak yang tidak patuh mendaftarkan tanahnya.

Keenam, putusan ini berimplikasi serius pada pelemahan fungsi kelembagaan negara, khususnya BPN dan Notaris/PPAT. Putusan MA ini secara tidak langsung menyatakan bahwa produk BPN (SHM No. 00411) dan produk Notaris (SKHW No. 05/2015) yang menjadi dasar penerbitan SHM tersebut, *kalah kuat* dengan produk Notaris/PPAT lain yang lebih lama (APH 2000 dan AJB 1988-1991) yang bahkan tidak didaftarkan. Hal ini menciptakan dualisme dan ketidakpastian yang meresahkan bagi masyarakat yang mengandalkan keabsahan sertipikat.

Pertimbangan hakim belum menerapkan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara maksimal dan tidak berjalan dengan maksimal. Sertifikat hak atas tanah akan dinyatakan benar selama tidak didapati pembuktian sebaliknya, dan dalam kasus ini pembuktian sebaliknya (berupa APH dan penguasaan fisik) seharusnya tidak serta merta mengalahkan produk hukum final dari pendaftaran tanah (SHM). Juga menyoroti fakta bahwa Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) Notariil yang menjadi dasar penerbitan SHM bagi Ahli Waris OTE, sejatinya merupakan bukti pokok untuk membuktikan hubungan hukum.

Kegagalan hakim untuk memberikan bobot yang memadai pada SKHW ini, sementara di sisi lain mengagungkan APH yang tidak didaftarkan, menunjukkan inkonsistensi dalam menilai kekuatan akta otentik dalam sistem hukum pertanahan.

Kesepuluh, kesimpulannya, pertimbangan hakim dalam Putusan 1012 K/Pdt/2023 adalah sebuah kemunduran (*setback*) bagi upaya kepastian hukum pertanahan di Indonesia. Dengan memenangkan bukti penguasaan fisik dan akta perolehan yang tidak terdaftar di atas Sertifikat Hak Milik yang sah, MA telah mengorbankan pilar kepastian hukum demi interpretasi keadilan yang sempit, yang pada akhirnya justru bertentangan dengan tujuan besar UUPA untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan.

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023, dapat disimpulkan bahwa putusan tersebut lebih menekankan keadilan substantif versi hakim (berdasarkan penguasaan fisik) namun secara nyata mengabaikan aspek kepastian hukum formal yang seharusnya melekat pada sertipikat hak milik. Putusan ini gagal memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang telah menempuh prosedur pendaftaran tanah secara resmi (Ahli Waris OTE) dan justru memenangkan pihak (PT. MKP) yang mendasarkan klaimnya pada Akta Pelepasan Hak yang tidak didaftarkan dan fakta penguasaan fisik semata.

Keputusan hakim untuk mengabaikan kekuatan pembuktian SHM Nomor 00411 dengan alasan kegagalan pembuktian ulang status waris di pengadilan sebuah fakta yang seharusnya sudah tuntas di tingkat BPN menunjukkan inkonsistensi dalam penerapan sistem publikasi negatif bertendensi positif. Putusan ini tidak hanya melemahkan otoritas BPN dan Notaris, tetapi juga menciptakan preseden di mana kepastian hukum formal sertipikat dapat dengan mudah dikalahkan oleh klaim historis yang tidak teradministrasi, sehingga cita-cita hukum agraria nasional untuk mewujudkan tertib pertanahan menjadi terhambat.

Bagi praktik kenotariatan dan PPAT, putusan ini memiliki implikasi yang tidak kalah serius. Akta-akta otentik yang menjadi dasar perolehan hak maupun pembuktian atas status subjek dan objek hak atas tanah seperti Akta Jual Beli,

Akta Pelepasan Hak, dan Surat Keterangan Hak Waris Notariil pada dasarnya dibuat oleh Notaris dan/atau PPAT sebagai pejabat umum berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan ketentuan Pasal 1 angka 24 serta Pasal 38 sampai dengan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997. Secara teori, akta-akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian otentik dan menjadi salah satu pilar utama dalam penerbitan sertipikat oleh BPN. Namun, dengan adanya putusan yang menempatkan penguasaan fisik dan rangkaian akta lama yang tidak pernah ditindaklanjuti melalui pendaftaran sebagai dasar yang lebih diutamakan daripada SHM yang terbit atas dasar penelitian administratif modern, wibawa akta otentik notaris/PPAT sebagai instrumen pembuktian dalam sistem pertanahan menjadi tereduksi. Dalam jangka panjang, hal ini berpotensi menggerus kepercayaan masyarakat terhadap jasa notaris/PPAT sebagai pejabat umum pembuat akta otentik, sekaligus mengaburkan garis tanggung jawab antara kesalahan administrasi negara dan risiko hukum yang dipikul para pengguna layanan kenotariatan.

Akibat hukum konkret dari pola penalaran tersebut adalah bergesernya posisi pemegang Sertipikat Hak Milik yang seharusnya menjadi subjek yang paling terlindungi dalam sistem pendaftaran tanah menjadi pihak yang justru menanggung seluruh risiko kelemahan administratif negara. Pihak yang telah mengikuti prosedur pendaftaran tanah sesuai Pasal 19 UUPA dan ketentuan teknis PP Nomor 24 Tahun 1997, termasuk mekanisme pembuktian hak lama, penelitian data fisik dan data yuridis, hingga pengumuman dan tidak adanya keberatan, tetap dapat kehilangan haknya hanya karena muncul klaim historis yang tidak pernah dikonversi dan didaftarkan. Dalam konteks rumusan masalah kedua yang membahas perlindungan hukum, keadaan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang dijanjikan oleh sistem pendaftaran tanah bertransformasi menjadi ketidakpastian hukum bagi pemegang sertipikat, karena setiap saat hak yang telah dipublikasikan secara resmi melalui buku tanah dan sertipikat dapat “dibuka kembali” tanpa koreksi terlebih dahulu terhadap tanggung jawab BPN sebagai penyelenggara pendaftaran tanah. Dengan demikian, putusan *a quo* tidak hanya menimbulkan akibat hukum bagi para pihak dalam perkara, tetapi juga menciptakan risiko sistemik bagi seluruh pemegang sertipikat di Indonesia.

C. PENUTUP

1. Kepastian hukum terhadap status proses konversi tanah bekas hak milik adat menjadi Sertipikat Hak Milik dalam sistem hukum pertanahan nasional secara normatif telah diatur secara komprehensif dan berlapis melalui Pasal II Ketentuan Konversi UUPA, yang mewajibkan seluruh hak lama, khususnya tanah hak milik adat perseorangan (individual) bukan tanah ulayat atau tanah komunal untuk dikonversi ke dalam salah satu hak menurut UUPA. Hak hasil konversi tersebut ditetapkan sebagai Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA sebagai hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh dengan pembatasan subjek pada Warga Negara Indonesia sebagaimana Pasal 21 UUPA, serta wajib didaftarkan guna menjamin kepastian hukum berdasarkan Pasal 19 UUPA. Kewajiban tersebut dilaksanakan melalui PP Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 24 ayat (1) dan (2) yang mengatur pembuktian hak konversi dengan alat bukti tertulis hak lama (*girik, petuk pajak bumi/landrente, pipil, kekitir, verponding Indonesia*, letter C desa, kohir pajak desa, dan surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa/Lurah), keterangan saksi, atau pernyataan pihak yang bersangkutan, serta bila perlu melalui penguasaan fisik 20 tahun berturut-turut yang beritikad baik, terbuka, dan tidak disengketakan; kemudian dibukukan dalam buku tanah (Pasal 30) dan diterbitkan sertipikat yang berkedudukan sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 32 ayat 1) dan dilindungi bagi pemegang beritikad baik selama 5 tahun (Pasal 32 ayat 2). Rezim ini diperkuat oleh PP Nomor 18 Tahun 2021 melalui Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 97, serta dijabarkan secara teknis dalam Permen Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo. Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Terutama, Pasal 76A Permen 3/1997 jo. 16/2021 menegaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki perseorangan berupa Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir, Verponding Indonesia dan alat bukti bekas hak milik adat lainnya dengan nama atau istilah lain dinyatakan tidak berlaku setelah 5 (lima) tahun sejak PP Nomor 18 Tahun 2021 berlaku, sehingga secara normatif batas pengakuan alat bukti hak lama tersebut berakhir pada 2026,

dan setelah itu hanya berfungsi sebagai petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah. Perkembangan lebih lanjut melalui Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 menegaskan bahwa sertifikat elektronik memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat konvensional, sejalan dengan agenda Program Pendaftaran Tanah Lengkap (PTSL) dan digitalisasi data pertanahan. Namun demikian, hasil analisis Bab II menunjukkan bahwa kepastian hukum konversi tersebut tetap bersifat relatif dan tidak mutlak, karena Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, sehingga data yuridis dalam sertifikat masih dapat digugat di pengadilan. Dalam praktiknya, keberhasilan konversi sangat bergantung pada keabsahan pembuktian hak lama atas tanah hak milik adat perseorangan dan pembuktian status ahli waris melalui Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) yang digunakan sebagai dasar pendaftaran di BPN. Jika kemudian hari terbukti bahwa bukti hak lama atau SKHW tersebut cacat atau diragukan secara yuridis, maka sertifikat hasil konversi yang telah terbit pun dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, sehingga meskipun secara normatif sistem konversi dirancang untuk menjamin kepastian hukum, secara faktual ia belum mampu memberikan kepastian hukum yang benar-benar final dan absolut.

2. Sertipikat Hak Milik (SHM) secara normatif membangun perlindungan hukum yang bersifat ganda, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif, sebagaimana dianalisis melalui Teori Perlindungan Hukum. Perlindungan preventif terwujud melalui kejelasan data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 24 dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang berfungsi mencegah sengketa, sedangkan perlindungan represif terwujud karena sertifikat berkedudukan sebagai alat bukti terkuat di pengadilan dan memperoleh perlindungan khusus selama 5 (lima) tahun bagi pemegang beritikad baik berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang kembali ditegaskan dalam Pasal 4 dan Pasal 5 PP Nomor 18 Tahun 2021. Namun, dalam praktik, perlindungan ini tidak bersifat absolut, karena masih dapat dilemahkan oleh klaim penguasaan fisik 20 (dua puluh) tahun sebagaimana

Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 atau oleh alat bukti perolehan hak yang lebih tua. Hal tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1012 K/Pdt/2023, dimana akta perolehan hak yang tidak didaftarkan namun didukung penguasaan fisik dinilai lebih unggul daripada sertipikat, sehingga pemegang sertipikat yang beritikad baik berada dalam posisi rentan. Akibat hukum dari kondisi tersebut adalah melemahnya jaminan kepastian dan perlindungan hukum pemegang sertipikat, terbukanya kembali sengketa atas tanah yang telah terdaftar, potensi pembatalan Sertipikat Hak Milik melalui putusan pengadilan, serta terganggunya kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pemegang Sertipikat Hak Milik atas tanah bekas hak milik adat perseorangan bersifat kondisional, sangat bergantung pada kekuatan pembuktian riwayat hak, kualitas administrasi pertanahan, dan orientasi penilaian hakim terhadap sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

3. Analisis terhadap pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1012 K/Pdt/2023 dengan menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum menunjukkan adanya anomali yuridis yang fundamental, di mana Majelis Hakim Agung dinilai mengabaikan asas kepastian hukum formal (*rechtszekerheid*) demi mengejar keadilan substantif versi hakim. Hakim gagal memberikan perlindungan hukum kepada Ahli Waris OTE selaku pemegang Sertipikat Hak Milik yang beritikad baik, dengan memenangkan pihak yang mendasarkan klaimnya pada Akta Pelepasan Hak (APH) yang tidak terdaftar serta penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun. Putusan ini juga secara keliru membebankan pembuktian ulang status waris kepada pemegang Sertipikat Hak Milik, padahal status tersebut seharusnya telah final secara administratif di Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) Notaris, serta justru memberikan legitimasi kepada pihak yang tidak patuh terhadap tertib administrasi pendaftaran tanah oleh PT Maha Keramindo Perkasa. Berdasarkan alat bukti yang dipertimbangkan hakim berupa persil, kohir C desa, serta riwayat peralihan hak melalui Akta Jual Beli antar subjek

hukum perorangan, objek sengketa secara yuridis tergolong sebagai tanah hak milik adat perseorangan (individual), bukan tanah ulayat. Menurut Pasal II Ketentuan Konversi UUPA, jenis tanah adat ini secara otomatis dikonversi menjadi Hak Milik, sepanjang subjeknya memenuhi syarat Pasal 20 dan Pasal 21 UUPA, serta wajib didaftarkan berdasarkan Pasal 19 UUPA untuk memperoleh kepastian hukum melalui penerbitan sertifikat, sebagaimana ditegaskan pula dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962. Dalam rezim pendaftaran tanah, pembuktian hak adat perseorangan dilaksanakan sesuai Pasal 24 ayat (1) dan (2), Pasal 30, serta Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang memberikan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat sekaligus perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat beritikad baik. Ketentuan tersebut tetap dinyatakan berlaku dan diperkuat dalam Pasal 1 angka 9, Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sedangkan tata cara pembuktian hak lama dan kekuatan pembuktian sertifikat termasuk sertifikat elektronik masing-masing dipertegas dalam Permen Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 jo. Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Namun dalam perkara *a quo*, Mahkamah Agung justru mengutamakan penguasaan fisik 20 (dua puluh) tahun dan akta-akta perolehan hak yang tidak pernah dikonversi dan didaftarkan untuk mengalahkan Sertipikat Hak Milik yang terbit melalui prosedur resmi pendaftaran tanah, sehingga norma-norma pokok dalam Pasal 19 UUPA, Pasal 24 ayat (2), dan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, serta tujuan pendaftaran tanah dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 4 PP Nomor 18 Tahun 2021, tidak dijadikan pusat pertimbangan. Akibatnya, putusan ini mencederai sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, melemahkan otoritas BPN dan Notaris/PPAT, serta menciptakan preseden berbahaya di mana sertifikat sebagai alat bukti terkuat dapat dikalahkan oleh bukti perolehan non-registrasi (APH/AJB), sehingga pada akhirnya merusak tujuan besar UUPA dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad. 2023. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Ardiwilaga, R. Rustandi. 2001. *Hukum Agraria Indonesia*. (Bandung: Masa Baru).
- BPN. *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*. 1993. (Jakarta: Bumi Bhakti Adhi Guna).
- Harahap, Yahya. 2007. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- _____. 2017. *Hukum Acara Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Harsono, Boedi. 2015. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- HS, Salim. 2016. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Ridwan, Ahmad Fauzie. 2012. *Hukum Tanah Adat-Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*. (Jakarta: Dewaruci Press).
- Sumardjono, Maria S.W. 2015. *Hukum Agraria: Masalah dan Pemecahannya*. (Yogyakarta: FH UGM).
- Supriadi. 2023. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Luvianti, Teressyavira dan Rasji. *Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah yang Tumpang Tindih (Overlapping) Kepemilikan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 221 PK/PDT/2014)*. Unes Law Review. Vol.6. No.2 (Desember 2023).
- Ramelan, Eman. *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999*. Yuridika. Vol.15. No.3 (Juni 2000).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1012 K/Pdt/2023.

Sumber Lain

- Wawancara dengan Hilda Liari Nirwani, S.T, selaku Penata Pertanahan Ahli Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tamiang, 29 September 2025.