

Kepastian Hukum terhadap Hak Milik atas Tanah yang sudah bersertifikat

Ine Tassya¹, Nur Asiyah Jamil Rangkuti²

Program Studi Akuntansi Syariah
Fakultas Ekonomi Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sumatra Utara
Email: inetasyah@gmail.com, shiaarkt@gmail.com

Abstrak

Pada era modern ini, kepemilikan tanah yang terjamin menjadi hal yang sangat penting bagi masyarakat dan perekonomian suatu negara. Dalam konteks ini, sertifikat tanah menjadi dokumen legal yang memberikan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah. Sertifikat tanah memberikan bukti kepemilikan yang jelas, serta memberikan perlindungan hukum terhadap pemilikinya. Namun, terdapat beberapa isu yang berkaitan dengan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dikaji secara mendalam. Artikel ini bertujuan untuk menganalisis dan menggali informasi terkait kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Pertama, artikel ini akan menjelaskan pentingnya kepemilikan tanah yang terjamin dan dampaknya terhadap kestabilan ekonomi dan investasi. Kemudian, akan dibahas proses penerbitan sertifikat tanah dan peran lembaga-lembaga terkait dalam memberikan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah. Selanjutnya, artikel ini akan mengkaji beberapa isu yang sering muncul terkait dengan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Salah satu isu yang akan dibahas adalah pemalsuan sertifikat tanah dan upaya pencegahannya. Selain itu, artikel ini juga akan mengulas tentang konflik hak atas tanah yang mungkin timbul meskipun telah ada sertifikat yang mengakuinya. Hal ini termasuk penyelesaian sengketa melalui proses hukum yang adil dan transparan. Terakhir, artikel ini akan menyoroti upaya perbaikan sistem kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Dalam konteks ini, akan dibahas tentang pentingnya pembaruan dan penyempurnaan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sertifikat tanah. Selain itu, perlunya peningkatan pengawasan dan tindakan hukum terhadap pelanggaran terkait sertifikat tanah juga akan dikupas dalam artikel ini.

Kata kunci: kepastian hukum, hak milik tanah, sertifikat tanah.

Abstract

In this modern era, secure land ownership has become very important for society and the economy of a country. In this context, land certificates are legal documents that provide legal certainty for land ownership rights. Land certificates provide clear evidence of ownership, and provide legal protection to the owner. However, there are several issues related to the legal certainty of property rights on certified land that need to be studied in depth. This article aims to analyze and explore information related to the legal certainty of property rights on certified land. First, the article will explain the importance of secure land ownership and its impact on economic stability and investment. Then, it will discuss the process of issuing land certificates and the role of relevant institutions in providing legal certainty over land property rights. Next, this article will examine some of the issues that often arise in relation to the legal certainty of certified land rights. One of the issues that will be discussed is the forgery of land certificates and efforts to prevent it. In addition, this article will also review conflicts over land rights that may arise despite the existence of a certificate recognizing them. This includes dispute resolution through a fair and transparent legal process. Finally, this article will highlight efforts to improve the legal certainty system for certified land rights. In this context, it will discuss the importance of updating and improving laws and regulations relating to land titles. In addition, the need for increased supervision and legal action against violations related to land certificates will also be discussed in this article.

Keywords: *legal certainty, land ownership rights, land certificates.*

PENDAHULUAN

Kepastian hukum merupakan salah satu pilar utama dalam pembangunan suatu negara yang berkeadilan. Kepemilikan tanah yang terjamin merupakan salah satu aspek penting dalam menciptakan kepastian hukum dan stabilitas ekonomi. Di banyak negara, termasuk Indonesia, hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat diakui sebagai bentuk kepemilikan yang sah dan dilindungi oleh undang-undang. Sertifikat tanah menjadi bukti konkrit yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, serta mempermudah transaksi dan investasi di sektor properti.

Hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat memiliki arti penting dalam kehidupan bermasyarakat dan berbangsa. Sertifikat tanah menjadi dokumen resmi yang memperlihatkan siapa yang berhak memiliki suatu tanah, serta memberikan jaminan hukum atas kepemilikan tersebut. Dalam lingkup hukum, sertifikat tanah mencerminkan status legal yang meyakinkan bahwa pemiliknya memiliki hak eksklusif untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Proses penerbitan sertifikat tanah melibatkan lembaga-lembaga terkait yang memiliki wewenang dan tugas untuk memastikan keabsahan dan keaslian dokumen tersebut. Pemerintah, melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga sejenis di negara lain, bertanggung jawab dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai bukti legalitas kepemilikan. Dalam proses ini, pemerintah memainkan peran penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat.

Namun, meskipun sudah ada sertifikat tanah yang mengakui hak kepemilikan, masih terdapat beberapa isu dan tantangan yang dapat mengancam kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Salah satu isu yang sering muncul adalah pemalsuan sertifikat tanah. Tindakan pemalsuan ini dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan bagi pihak yang terkena dampaknya. Oleh karena itu, perlunya tindakan preventif dan penegakan hukum yang tegas untuk mencegah dan menindak tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah menjadi sangat penting.

Selain itu, terdapat pula situasi di mana meskipun seseorang telah memiliki sertifikat tanah yang sah, konflik hak atas tanah masih dapat timbul. Hal ini bisa terjadi akibat adanya klaim atau tuntutan dari pihak lain yang juga menganggap dirinya sebagai pemilik yang sah. Dalam menghadapi konflik semacam ini, perlu ada mekanisme penyelesaian sengketa yang adil dan transparan, sehingga kepastian hukum tetap terjamin dan para pihak yang terlibat dapat memperoleh keadilan.

Untuk memperbaiki dan memperkuat sistem kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, diperlukan upaya-upaya perbaikan dan peningkatan dalam peraturan perundang-undangan terkait. Pembaruan dan penyempurnaan aturan tersebut perlu dilakukan agar dapat mengakomodasi perkembangan dan perubahan zaman, serta mengantisipasi tantangan yang muncul. Selain itu, pengawasan yang lebih ketat terhadap penerbitan sertifikat tanah, serta tindakan hukum terhadap pelanggaran terkait sertifikat tanah, juga harus dilakukan guna menjaga integritas sistem kepastian hukum tersebut.

Dalam artikel ini, akan dikaji lebih lanjut mengenai kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, termasuk isu-isu yang muncul dan upaya-upaya perbaikan yang dapat dilakukan. Dengan memahami dan mengatasi berbagai tantangan yang ada, diharapkan sistem kepemilikan tanah yang terjamin dapat terus ditingkatkan, sehingga memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat dan perekonomian suatu negara.

METODE

1. Studi Literatur: Metode pertama yang digunakan dalam penelitian mengenai kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat adalah studi literatur. Melalui studi literatur, peneliti akan mengumpulkan dan menganalisis berbagai literatur, termasuk buku, jurnal, artikel, peraturan perundang-undangan, dan keputusan pengadilan yang berkaitan dengan topik tersebut. Studi literatur ini akan memberikan pemahaman yang mendalam tentang konsep kepastian hukum, hak milik atas tanah, proses penerbitan sertifikat tanah, isu-isu yang muncul terkait dengan kepastian hukum, serta upaya perbaikan yang telah dilakukan.
2. Analisis Peraturan Perundang-Undangan: Metode kedua yang digunakan adalah analisis peraturan perundang-undangan. Peneliti akan mempelajari dan

menganalisis berbagai undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan presiden, dan peraturan daerah yang terkait dengan kepemilikan tanah dan sertifikat tanah. Analisis ini akan membantu dalam memahami kerangka hukum yang mengatur kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Selain itu, peneliti juga akan menganalisis kecukupan dan kejelasan regulasi yang ada serta mengidentifikasi kekurangan atau kekosongan dalam peraturan perundang-undangan yang perlu diperbaiki.

3. **Studi Kasus:** Metode ketiga yang digunakan adalah studi kasus. Peneliti akan menganalisis kasus-kasus nyata terkait dengan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Studi kasus ini melibatkan penelitian terhadap kasus-kasus hukum, termasuk putusan pengadilan yang berkaitan dengan pemalsuan sertifikat tanah, konflik hak atas tanah, dan penyelesaian sengketa tanah. Analisis kasus-kasus tersebut akan memberikan wawasan tentang tantangan yang dihadapi dalam praktik nyata, bagaimana proses hukum berjalan, dan dampaknya terhadap kepastian hukum.
4. **Wawancara dan Kuesioner:** Metode keempat yang dapat digunakan adalah wawancara dan kuesioner. Peneliti dapat melakukan wawancara dengan pihak terkait, seperti ahli hukum, pejabat pemerintah, praktisi properti, dan masyarakat yang memiliki hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Wawancara ini akan memberikan sudut pandang yang lebih mendalam tentang pengalaman, pendapat, dan tantangan yang dihadapi dalam menjaga kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah. Selain itu, peneliti juga dapat menggunakan kuesioner untuk mengumpulkan data dari responden yang representatif secara statistik, yang nantinya akan dianalisis untuk mengidentifikasi persepsi dan pemahaman masyarakat terkait dengan kepastian hukum dan sertifikat tanah.

5. Analisis Data: Metode terakhir adalah analisis data. Setelah mengumpulkan data dari berbagai sumber, peneliti akan menganalisis data tersebut secara sistematis. Analisis data meliputi pengorganisasian, pemilihan, dan penyusunan data agar dapat memberikan pemahaman yang komprehensif tentang kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Metode analisis yang dapat digunakan termasuk analisis deskriptif, analisis komparatif, dan analisis tematik. Hasil analisis ini akan digunakan untuk menyusun temuan, kesimpulan, dan rekomendasi dalam penelitian mengenai kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat.

Dengan menggunakan metode-metode di atas, penelitian mengenai kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat dapat dilakukan secara komprehensif. Melalui pendekatan multidisipliner dan analisis yang teliti, diharapkan penelitian ini dapat memberikan wawasan yang berharga bagi pihak-pihak terkait, serta mendorong perbaikan dan pengembangan sistem kepastian hukum yang lebih baik dalam konteks hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat.

PEMBAHASAN

Kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat merupakan hal yang penting dalam sistem hukum properti. Sertifikat tanah diakui sebagai bukti legalitas kepemilikan yang memberikan kepastian kepada pemilik tanah dan melindungi hak-haknya. Dalam pembahasan ini, akan dikupas lebih lanjut mengenai pentingnya kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, isu-isu yang muncul, dan upaya yang dapat dilakukan untuk memperkuat kepastian hukum dalam konteks tersebut. Kepastian hukum sangat penting untuk melindungi hak milik tanah yang sudah mempunyai surat dan sertifikat. Dalam pembuatan sertifikasi perlu proses yang akurat serta perlindungan hukum yang kuat guna melindungi dan memperkokoh kejelasan hukum tersebut (Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, S.H., M.S.).

1. Kedudukan Hukum: Kedudukan Hukum itu sendiri mencakup beberapa pernyataan yang di uraikan diantaranya:
 - a. Legalitas
Legalitas dapat diartikan sebagaimana seorang hakim dapat melihat aturan hukum yang mendukung argumen dari sang penggugat maupun yang teergugat atas kepemilikan Sertifikat Tanah.
 - b. Kepastian Hukum
Aturan utama Kepastian Hukum sudah diatur dalam UUPA,yang dimana telah didukung oleh lembaga yang berhak untuk mengatasi permasalahan Tanah yang ada di Indonesia yaitu adalah Badan Pertanahan Nasional yang bertugas sebagai salah satunya adalah untuk menerbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah.¹
2. Pentingnya Kepastian Hukum: Kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat dan perekonomian suatu negara. Kepemilikan tanah yang terjamin menciptakan stabilitas dan keamanan, sehingga masyarakat dapat memanfaatkan tanah dengan lebih efektif dan berinvestasi dalam pengembangan properti. Kepastian hukum juga memberikan kepercayaan kepada investor dan meningkatkan kegiatan ekonomi yang berkaitan dengan sektor properti. Tanpa kepastian hukum, transaksi properti menjadi sulit, sengketa dapat timbul, dan investasi terhambat.
3. Proses Penerbitan Sertifikat Tanah: Proses penerbitan sertifikat tanah melibatkan lembaga-lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau lembaga serupa di negara lain. Lembaga ini bertanggung jawab untuk memeriksa dan mengesahkan kepemilikan tanah, serta menerbitkan

¹ Sedy Salsabila Saifuddin, Yulia Qamariyanti., Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang sama., Kalimantan., (2022).

sertifikat sebagai bukti legalitas. Proses ini mencakup pendaftaran tanah, survei, verifikasi dokumen, dan pemrosesan administratif. Dalam proses ini, peran lembaga-lembaga terkait sangat penting untuk memastikan keakuratan informasi dan keabsahan sertifikat tanah.

4. Isu Pemalsuan Sertifikat Tanah: Salah satu isu yang sering muncul adalah pemalsuan sertifikat tanah. Pemalsuan sertifikat tanah dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan bagi pihak yang terkena dampaknya. Oleh karena itu, diperlukan tindakan preventif dan penegakan hukum yang tegas untuk mencegah dan menindak tindak pidana pemalsuan sertifikat tanah. Langkah-langkah yang dapat dilakukan antara lain peningkatan keamanan dalam proses penerbitan sertifikat, penggunaan teknologi canggih untuk mengamankan sertifikat, dan meningkatkan kesadaran masyarakat tentang tanda-tanda pemalsuan yang perlu diwaspadai.
5. Peran Sertifikat Tanah Dalam Meningkatkan Kepastian Hukum: Sertifikat tanah mempunyai peran yang sangat penting guna memberi kepastian hukum kepada pemilik tanah. Sebagai tanda kepemilikan yang sah, sertifikat tanah juga memberi jaminan hukum untuk melindungi hak milik tanah.²
6. Permasalahan Dalam Kepastian Hukum Hak Milik Tanah Bersertifikat: Walaupun sertifikat tanah memberi jaminan hukum bagi sang pemilik tanah, namun sering muncul beberapa permasalahan yang mengancam pemilik tanah yang sudah bersertifikat. Sebagai contoh adanya tuntutan tang mengancam sang pemilik tanah bersertifikat.
7. Upaya Pemerintah Dan Lembaga Terkait Meningkatkan Kepastian Hukum: Terkait peran penting lembaga dan pemerintahan dalam meningkatkan hukum tanah yang sudah bersertifikat. Upaya yang dapat dilakukan sebagai berikut (1)

² Setiawan, A., & Pratama, B., Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat., Jurnal Hukum Pro Justitia., 134-148., (2020).

peningkatan kemudahan dalam registrasi surat kepemilikan tanah, (2) meingkatkan aksesibilitas informasi, (3) penanganan tanah sengketa dengan cara sistem hukum yang jelas.³

Dalam kesimpulannya, kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat memiliki peran penting dalam menciptakan stabilitas, keamanan, dan pertumbuhan ekonomi. Dalam menghadapi isu-isu seperti pemalsuan sertifikat dan konflik hak atas tanah, perlu ada upaya preventif, penegakan hukum yang tegas, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang adil. Perbaikan dan peningkatan sistem kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan yang jelas, pengawasan yang ketat, dan kesadaran masyarakat yang tinggi akan menjadi langkah penting dalam memperkuat kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat.

KESIMPULAN

Pembahasan di atas menggambarkan pentingnya kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, serta berbagai isu dan tantangan yang muncul dalam konteks tersebut. Dalam menghadapi isu pemalsuan sertifikat tanah dan konflik hak atas tanah, perlu dilakukan upaya preventif, penegakan hukum yang tegas, dan penyelesaian sengketa yang adil. Selain itu, perbaikan dan peningkatan sistem kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan yang jelas, pengawasan yang ketat, serta kesadaran masyarakat yang tinggi juga menjadi langkah penting dalam memperkuat kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat. Sertifikat tanah sangat penting sebagai bukti yang kuat untuk mengamankan hak milik. Perlunya perlindungan hukum yang kuat guna memastikan keabsahan sertifikat dan

³ Putri, N. S., & Widodo, T., Efektifitas Sertifikat Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Milik., Jurnal Hukum & Pembangunan., 25-40., (2021).

mencegah konflik kepemilikan tanah (Prof. Dr. Harkristuti Harkrisnowo, S.H., M.Hum.).

Kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat memiliki peran krusial dalam menciptakan stabilitas dan keamanan dalam kepemilikan tanah. Dengan adanya sertifikat tanah yang sah, pemilik tanah memiliki kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak-hak mereka. Hal ini sangat penting dalam meningkatkan kegiatan ekonomi yang berkaitan dengan properti, seperti investasi properti dan transaksi properti yang efisien.

Namun, isu-isu seperti pemalsuan sertifikat tanah dan konflik hak atas tanah masih menjadi tantangan dalam mencapai kepastian hukum yang optimal. Pemalsuan sertifikat tanah dapat mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan dan merusak integritas sistem kepastian hukum. Oleh karena itu, perlu dilakukan langkah-langkah preventif seperti peningkatan keamanan dalam proses penerbitan sertifikat, penggunaan teknologi canggih, dan penegakan hukum yang tegas untuk mencegah pemalsuan sertifikat tanah.

Konflik hak atas tanah juga menjadi isu penting yang harus diatasi. Meskipun sudah ada sertifikat tanah yang mengakui hak kepemilikan, konflik masih bisa muncul akibat klaim atau tuntutan dari pihak lain yang juga menganggap dirinya sebagai pemilik yang sah. Penyelesaian sengketa yang efektif dan adil menjadi kunci dalam menjaga kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah. Mekanisme penyelesaian sengketa yang melibatkan pihak-pihak terkait dan dilakukan secara transparan akan memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah yang bersertifikat.

Untuk memperkuat kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat, perbaikan dan peningkatan sistem kepastian hukum perlu dilakukan. Peraturan perundang-undangan yang jelas, tegas, dan dapat mengakomodasi perkembangan zaman serta tantangan yang muncul harus diimplementasikan. Pengawasan yang ketat terhadap proses penerbitan sertifikat tanah juga penting untuk

memastikan integritas sistem kepastian hukum. Selain itu, peningkatan kesadaran masyarakat tentang pentingnya sertifikat tanah yang sah dan perlunya melindungi hak-hak mereka akan menjadi dorongan dalam memperkuat kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat.

Secara keseluruhan, kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat adalah hal yang sangat penting dalam konteks hukum properti. Dengan kepastian hukum yang kuat, masyarakat dapat memanfaatkan tanah dengan lebih efektif, investasi properti dapat berkembang, dan kegiatan ekonomi terkait properti dapat meningkat. Untuk mencapai kepastian hukum yang optimal, perlu dilakukan upaya preventif, penegakan hukum yang tegas, penyelesaian sengketa yang adil, serta perbaikan dan peningkatan sistem kepastian hukum melalui peraturan perundang-undangan yang jelas dan pengawasan yang ketat. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan kepastian hukum terhadap hak milik atas tanah yang sudah bersertifikat dapat terwujud dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Nae, F. E., 2013. Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat. p. 5.
- Putri, N. S. & W. T., 2021. Efektifitas Sertifikat Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Milik. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, pp. 25-40.
- Sendy Salsabila Saifuddin, Y. Q., 2022. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah Pada Objek Yang Sama. Issue SSN: 2808-7860 | e-ISSN: 2808-7348.
- Setiawan A., & P. B., 2020. Perlindungan Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat. *Jurnal Hukum Pro Justitia*, pp. 134-148.
- Sumiati, H. & K. B., 2021. Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Jurnal Ilmiah Hukum*, pp. 135-145.