

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN  
HUKUM SERTIFIKAT TANAH YANG DI  
KELUARKAN OLEH PEJABAT YANG  
BERWENANG (BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL)<sup>1</sup>**

**Oleh : Elisa Debora Waani<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana kewenangan pejabat pembuat akta tanah yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat tanah dan bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Kewenangan pejabat pembuat akta tanah yakni membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1997 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah Pasal 2. Pejabat lain yang dalam hal ini yakni Notaris. Berwenang dalam semua perbuatan yang berkaitan dengan pertanahan dalam bentuk akta Otentik dan di bawah tangan sebagaimana wewenang yang diberikan oleh undang-undang maupun yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 15. 2. Kekuatan Hukum dari sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yakni sebagaimana yang tercantum pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang membuktikan bahwa pembuktian kekuatan hukum sertifikat tanah bersistem negatif tidak murni.

Kata kunci: Kekuatan hokum, sertifikat, tanah, pejabat yang berwenang

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penelitian**

Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat. Untuk pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan atas tanah hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertifikat tanah sebagai surat

tanda bukti hak atas tanah.<sup>3</sup> Yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum (Pasal 19 ayat 1 UU No. 5 Thn 1960 tentang UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 huruf (a)).

Permasalahan yang marak dan berkembang di masyarakat dalam bidang pertanahan yakni mengenai sertifikat hak atas tanah. Contohnya, terbitnya suatu sertifikat dari si A, namun terbitnya sertifikat dari si A tanpa diketahui oleh pemilik aslinya si B. Dan menjadi persoalan kenapa hadirnya sertifikat tidak diketahui oleh pemilik aslinya si B dan kenapa dapat terbit sertifikat atas nama si A yang bukan pemilik asli tanah tersebut. Dan juga persoalan sertifikat ganda yang sebenarnya sudah menjadi masalah yang sangat terkenal di masyarakat. Kebanyakan persoalan atau sengketa pertanahan yakni persoalan sertifikat. Sudah tidak terhitung banyaknya permasalahan keluarga yang timbul dikarenakan sertifikat. Kakak beradik, keponakan dengan paman atau tantenya, ataupun dengan orang lain yang tidak saling mengenal. Namun pada dasarnya sengketa banyak terjadi di kalangan keluarga. Menjadi berantakan dan tercerai-berai, keluarga yang duluhnya rukun dan damai kini saling beradu pendapat di pengadilan. Untuk membuktikan siapa yang pantas dan sebenarnya yang menjadi pemilik hak atas tanah. semua dikarenakan persoalan sertifikat.

Sertifikat tanah ganda adalah terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama. Terjadinya penerbitan lebih dari satu sertifikat pada obyek tanah yang sama. Hal ini seharusnya tidak dimungkinkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, maka BPN harus melihat pada buku induk tanah tersebut apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Pada dasarnya hal ini seharusnya tidak diharapkan terjadi, karena untuk menerbitkan sebuah sertifikat tanah, BPN (Badan Pertanahan Nasional) sebelumnya seharusnya telah melakukan semacam pengecekan ulang pada buku induk tanah tersebut, apakah tercatat telah diterbitkan sertifikat atau belum. Yang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Ronny A. Maramis, SH., MH; Dr. Cornelis Dj Massie, SH., MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101716

<sup>3</sup> Ilman Hadi, Akta PPAT dan Bukti Kepemilikan Tanah, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt501e404f15f5b/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah>, pada tanggal 8 september 2016, pukul 14:40 Wita.

mana dalam hal ini sering melibatkan sesama warga atau warga berhadapan dengan korporat dalam konflik kepemilikan tanah tersebut. Dan ujung-ujungnya, mereka yang terkait kasus hukum ini menyelesaikannya ke pengadilan.<sup>4</sup>

Masyarakat berpendapat bahwa mengenai masalah sertifikat hak atas tanah dan sertifikat ganda yang berkaitan dengan tanah merupakan hal yang sangat lumrah, dan marak berkembang di masyarakat. Kesadaran pemerintah dan masyarakat akan persoalan sertifikat masih sangat kurang. Seharusnya masyarakat dan pemerintah saling berbaaur memberantas setiap persoalan tanah. Arti dari kekuatan dan perlindungan hukum sertifikat menjadi tercoreng, yang sebenarnya merupakan bukti yang kuat dalam hukum untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemilik, malahan menjadi sebuah bumerang bagi para pemilik tanah tersebut.

Dalam keadaan seperti ini penguasaan peraturan pertanahan oleh masyarakat terutama para petugas Negara sangat diperlukan agar permasalahan-permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya, dengan memahami tata cara pendaftaran tanah, melaksanakan catur tertib pertanahan, dan menyelesaikan apabila terjadi sengketa di pengadilan. Penerapan aturan yang baik telah diatur oleh pemerintah untuk mencegah hadirnya masalah. Tapi tetap saja masalah/persoalan mengenai sertifikat tanah ini selalu timbul.

Sengketa hukum atas tanah tidak dapat dilepaskan dalam kaitannya dengan konsep Negara Kesatuan Republik Indonesia kita yaitu Negara Hukum yang berorientasi kepada kesejahteraan umum sebagaimana terurat dan tersirat di dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam bentuk negara yang demikian, maka setiap usaha pemerintah mau tidak mau akan memasuki hampir seluruh aspek kehidupan dan penghidupan rakyat, baik sebagai perorangan maupun sebagai masyarakat. Sehingga sudah barang tentu pembentukan "hak dan

kewajiban" tidak dapat dihindarkan dan akan selalu terjadi. Warga masyarakat selalu ingin mempertahankan hak-haknya, sedangkan pemerintah juga harus menjalankan kepentingan terselenggaranya kesejahteraan umum bagi seluruh warga masyarakat. Sengketa-sengketa demikian tidak dapat diabaikan tanpa ditangani secara sungguh-sungguh, oleh karena apabila hal tersebut dibiarkan, terganggunya tujuan negara serta program pemerintah itu sendiri.<sup>5</sup>

Kurangnya pemahaman masyarakat akan peranan penting dari pejabat yang berwenang dalam kepengurusan sertifikat tanah. Peran serta pejabat yang semestinya dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya persoalan/sengketa di masyarakat. Sertifikat tanah yang diterbitkan beserta peran serta dari pejabat memiliki keselarasan yang tak dapat dipisahkan. Sudah merupakan patokan atau landasan dari timbulnya kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat atas kepemilikan hak atas tanah. Dari persoalan di atas sangat menarik untuk diteliti lebih dalam dengan membuatnya dalam bentuk penelitian skripsi tentang "**Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Yang Di Keluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional**".

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah kewenangan pejabat pembuat akta tanah yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat tanah ?
2. Bagaimanakah kekuatan hukum sertifikat tanah yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional ?

## **C. Metode Penelitian**

Dalam penelitian skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian normatif, dikarenakan di dalam penelitian ini penulis mencari, meneliti, meninjau kekuatan hukum dari sertifikat tanah, mempelajari aturan-aturan yang menjadi kewenangan pejabat pembuat akta tanah yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat tanah juga mengenai kekuatan hukum dari suatu sertifikat tanah yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

<sup>4</sup>Kantor Hukum Kalingga, Penyelesaian Permasalahan Hukum Sertifikat Tanah Ganda, diakses dari <http://kantorhukumkslingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html?m=1>, pada tanggal 11 Oktober 2016, pukul 21:55 Wita.

<sup>5</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumn/1991, Bandung, 1991, hlm. 1

## PEMBAHASAN

### A. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Berkaitan Dengan Pengurusan Sertifikat Tanah

Kewenangan pejabat yang berkaitan dengan pengurusan sertifikat tanah ditegaskan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 6 menyebutkan:

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Seperti yang telah jabarkan Pasal 6 ayat (2) di atas menyangkut pejabat pembuat akta tanah bahwa Badan Pertanahan Nasional dibantu PPAT dan Pejabat lain. Maka diatur mengenai dasar hukum PPAT dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terbagi atas 3, yaitu:

- a. Pasal 1 ayat (1)  
Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Termaksud Pejabat umum dalam pendaftaran tanah yaitu Notaris yang kedudukannya sebagai pejabat lain, sebagaimana telah di atur sendiri dalam Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 5 huruf (a)

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

- c. Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 5 huruf (b)  
Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta Negara sebagaimana permintaan pemerintah untuk dan demi keperluan Negara.

### B. Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Yang Di Keluarkan Oleh Badan Pertanahan Nasional

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat (1) disebutkan bahwa: "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah." Ayat 2 huruf (c) disebutkan "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat." Sebagaimana yang dijabarkan oleh Pasal 19 di atas yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang berakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai "alat pembuktian yang kuat", jelas bahwa UUPA menganut sistem negatif dalam hal pendaftaran tanah.<sup>6</sup> Itu berarti dalam memberikan pemenuhan penjaminan hukum bagi segenap bangsa Indonesia, pemerintah akan mengeluarkan suatu surat-surat tanda bukti hak, yang bersifat pembuktian yang kuat.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (20) disebutkan bahwa "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan." Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>7</sup> Tujuan diterbitkannya sertifikat yakni

<sup>6</sup> .M. Arba, *Op.cit*, hal. 157

<sup>7</sup> Urip santoso, *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, Op.cit*, hlm. 43

untuk difungsikan sebagai barang bukti yang kuat dan sah dimata hukum (Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Thn 1997). Yang bermaksud menyatakan bahwa tanah tersebut benar milik dari seseorang atau lebih atau badan hukum tersebut.

Jaminan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah, meliputi:<sup>8</sup>

1. Kepastian status hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, yaitu apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan ataukah hak milik atas satuan rumah susun.

2. Kepastian subjek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti siapa yang menjadi subyek hak atau pemegang haknya, yaitu perseorangan ataukah badan hukum.

3. Kepastian obyek hak

Dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti ukuran (luas) tanahnya, letak tanahnya, dan batas-batas tanahnya.

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>9</sup> Dalam pendaftaran akta, yang didaftar bukan haknya, melainkan justru aktanya yang didaftar, yaitu dokumen-dokumen yang membuktikan diciptakannya hak yang bersangkutan dan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum mengenai hak tersebut kemudian.<sup>10</sup>

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkannya.<sup>11</sup> Menurut sistem

Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat.<sup>12</sup> Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Art* atau *Torrens Act*, yang mulai berlaku di Australia selatan tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens. Sistem ini kemudian diatur oleh banyak negara lain, dan sudah disesuaikan dengan hukum material masing-masing negara tetapi tata dasarnya masih sama.<sup>13</sup> Kalau melihat sebagaimana pemberlakuan dari sistem Torrens yang banyak diatur negara lain, karena pemberlakuan sistem Torrens sangat jelas sekali. Seperti keterangan di atas menurut sistem Torrens bahwa sertifikat adalah bukti yang terkuat tak ada yang dapat menggugat sertifikat tersebut. Inilah yang membuat sistem ini diberlakukan di banyak Negara, kekuatan dan kepastian hukum dari sistem inilah yang membuat daya tariknya kuat.

Ada pula beberapa sistem pendaftaran tanah yang berlaku di beberapa negara yang dasarnya sama namun dengan penerapan yang berbeda-beda yaitu sistem positif dan sistem negatif. Yang dimaksud dengan sistem publikasi positif dan negatif dalam pendaftaran tanah yakni:<sup>14</sup>

- a. Sistem Positif. Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat bukti mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka dia mendapat perlindungan mutlak walaupun kemudian hari ternyata bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.
- b. Sistem Negatif . Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hal. 155

<sup>9</sup> Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono-I), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hal. 484

<sup>10</sup> *Ibid.*, hal. 74

<sup>11</sup> H. M. Arba, *Op.cit.*, hal. 154

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 155

<sup>13</sup> *Loc.cit.*

<sup>14</sup> H.M. Arba, *Op.cit.*, hal. 156

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 menyebutkan bahwa:

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pasal 32 ayat (1) menjabarkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti kuat, berarti bersistemkan negatif. Sedangkan ayat (2) menjabarkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti mutlak bersistem positif.

Sebagaimana yang dijabarkan di atas pada Pasal 32 ayat (2), sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak apabila dipenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu:<sup>15</sup>

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah  
Sertifikat diterbitkan oleh instansi Pemerintah yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Sertifikat atas nama orang atau badan hukum
- c. Hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik
- d. Hak atas tanah dikuasai secara nyata
- e. Sertifikat telah berusia 5 (lima) tahun

Apabila kelima unsur tersebut di atas dipenuhi secara kumulatif oleh pemilik sertifikat, maka

pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya. Apabila kelima unsur tersebut dipenuhi secara bersama-sama oleh pemilik sertifikat, maka sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak menjadi mutlak.

Kesimpulan dari Pasal 32 PP No. 24 Thn 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pemerintah bermaksud untuk mengizikan kelebihan dan kekurangan dari sistem positif dan negatif untuk menjadi suatu perpaduan sebagai pembuktian mengenai kekuatan hukum sertifikat tersebut.

Kelebihan dan kekurangan sistem positif dan negatif yakni:

#### 1. Sistem Positif

Kelebihan sistem positif yakni sebagai berikut:

- a. Kepastian buku tanah bersifat mutlak;
- b. Pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti;
- c. Mekanisme kerja penerbit hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam.

Kekurangan sistem positif yaitu:

- a. Akibat pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti, maka waktu yang digunakan sangat lama;
- b. Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya, akan kehilangan hak;
- c. Wewenang pengadilan dimasukkan ke dalam wewenang administrasi karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.<sup>16</sup>

#### 2. Sistem Negatif

Kebaikan dari sistem negatif adalah perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang sejati (sebenarnya). Sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah sebagai berikut:

- a. Peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumapang tindih sertifikat tanah;
- b. Mekanisme kerja penerbitan hak atas tanah kurang dipahami oleh masyarakat awam.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah, Op.cit*, hal. 173

<sup>16</sup> H.M. Arba, *Op.cit*, hal. 156

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 157

Dapat disimpulkan bahwa penggunaan sistem positif atau sistem negatif artinya kuat atau mutlak memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing, alangkah bijaknya Pemerintah Republik Indonesia dengan tidak menggunakan salah satunya, namun dengan perpaduan antara keduanya, walaupun memang tidak sempurna. Tapi, sistem negatif tidak murni lebih baik.

Sertifikat dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui kantor pertanahan masing-masing wilayah. Pada dasarnya sertifikat dicetak dua rangkap, di mana satu rangkap disimpan di kantor BPN sebagai buku tanah dan satu rangkap dipegang masyarakat sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan.<sup>18</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kewenangan pejabat pembuat akta tanah yakni membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1997 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah Pasal 2.  
Pejabat lain yang dalam hal ini yakni Notaris. Berwenang dalam semua perbuatan yang berkaitan dengan pertanahan dalam bentuk akta Otentik dan di bawah tangan sebagaimana wewenang yang diberikan oleh undang-undang maupun yang dikehendaki oleh yang berkepentingan. Sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 15.
2. Kekuatan Hukum dari sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yakni sebagaimana yang tercantum pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang membuktikan bahwa pembuktian kekuatan hukum sertifikat tanah bersistem negatif tidak murni.

### B. Saran

1. Masyarakat harus mematuhi aturan. Melaksanakan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban. Karena Ketika kewajiban tidak dilaksanakan akan berdampak negatif. Dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk menghindarkan dari sengketa tanah.
2. Pemerintah yakni pejabat yang berwenang dalam pembuatan sertifikat tanah harus melaksanakan tanggungjawab dan kewajiban dengan baik dan benar. Pemerintah memiliki tanggungjawab moral terhadap masyarakat. Ketika didapati kesalahan, itu sangat merugikan kelangsungan hidup masyarakat. Intinya Masyarakat dan Pemerintah haruslah saling mendukung, melaksanakan apa yang menjadi hak dan kewajiban dari masyarakat dan pemerintah. Agar supaya terhindar dari setiap persoalan sengketa hak atas tanah.

### DAFTAR PUSTAKA

- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- G. Kartasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 1985.
- A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998)*, Mandar Maju, Medan, 1999.
- Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni/1991, Bandung, 1991.
- Soedikno Mertokusumo I, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1998.
- Umar Said Sugiharto, Suratman, Noorhudha Muchsin., *HUKUM PENGADAAN TANAH Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, 2015.
- Dyara Radhite Oryza Fea, *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2016.
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono-III), *Undang-Undang Pokok*

<sup>18</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, *Op.cit*, hlm. 139

- Agraria sedjarah penjusunan isi dan pelaksanannya*, Djembatan, Djakarta.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, 2015.
- Urip santoso, *pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, kencana prenada media group, jakarta, 2011.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- Boedi Harsono (Selanjutnya disebut Boedi Harsono-I), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djembatan, 2003.
- Referensi Lainnya:**
- Undang-Undang**
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2005 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1997 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Internet:**
- Wikipedia, Industri, diakses dari <http://id.m.wikipedia.org/wiki/Industri>, pada tanggal 7 Oktober 2016, pukul 08:23 Wita.
- Rakyat win, Pengurusan Sertifikat Tanah Gratis dan Cepat, diakses dari <http://www.rakyat.win/2016/04/presiden-jokowi-mengurus-sertifikat.html?m=1>, pada tanggal 26 Oktober 2016, pukul 11:35 wita
- Ilman Hadi, Akta PPAT dan Bukti Kepemilikan Tanah, diakses dari <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt501e404f15f5b/akta-ppat-dan-bukti-kepemilikan-tanah>, pada tanggal 8 september 2016, pukul 14:40 Wita.
- Kantor Hukum Kalingga, Penyelesaian Permasalahan Hukum Sertifikat Tanah Ganda, diakses dari <http://kantorhukumkslingga.blogspot.co.id/2013/06/penyelesaian-permasalahan-hukum.html?m=1>, pada tanggal 11 Oktober 2016, pukul 21:55 Wita.
- Wikipedia, Hak Atas Tanah, diakses dari [http://id.m.wikipedia.org/wiki/Hak\\_atas\\_tanah](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah), pada tanggal 11 Oktober 2016, pukul 22:42 Wita.
- NPS Law Office, Hak Sewa Atas Tanah, diakses dari <http://www.npslawoffice.com/contact-us/>, pada tanggal 18 Oktober 2016, pukul 14:26 wita.
- everythingaboutvanrush88, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), diakses dari <http://everythingaboutvanrush88.blogspot.com/2015/02/hak-hak-atas-tanah-menurut-undang.html?m=1>, pada tanggal 20 Oktober 2016, pukul 22:37 wita.
- Habib Adjie, Karakter Yuridis Jabatan Notaris, diakses dari <http://www.indonesianotarycommunity.com/karakter-yuridis-jabatan-notaris/>, pada tanggal 22 Oktober 2016, pukul 21:24 wita.
- Pengertian Perbuatan Hukum Menurut Pakar, diakses dari: <http://www.pengertianpakar.com/2015/04/pengertian-perbuatan-hukum-menurut-pakar.html>, pada tanggal 31 Oktober 2016. Pukul 09:30 wita.
- Majalah:**
- Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", Majalah Renvoi, No.844.IV, Jakarta, Januari, 2007.