

# KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 18 TAHUN 2021<sup>1</sup>

Oleh: Allan Setiawan Maniwu<sup>2</sup>  
Roy V. Karamoy<sup>3</sup>  
Marthin Doodoh<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan bagaimana Kekuatan Sebagai Alat Bukti, yang dengan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan: 1. Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yang menyempurnakan PP No. 24 Tahun 1997 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UU Pokok Agraria (UUPA), yaitu pada pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. 2. Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguh pun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Kata Kunci: Hak-hak Atas Tanah; Sistem Pendaftaran; Pendaftaran Peralihan Hak

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dalam pembangunan saat ini peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran

tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, di samping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan Nasional dengan memberikan hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, akhirnya dikeluarkanlah PP No. 18 Tahun 2021 untuk menggantikan/meyempurnakan PP No. 24 Tahun 1997.

### B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana Proses Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Meenurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021?

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101298

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

2. Bagaimana Kekuatan Sebagai Alat Bukti ?

### C. Metodologi Penelitian

Metode yang digunakan yaitu Metode Penelitian Kepustakaan (library research method)

## PEMBAHASAN

### A. Proses Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021, didefinisikan sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan fisik dan data yuridis dari setiap bidang tanah yang dimiliki oleh masyarakat, badan hukum dan instansi pemerintah. Dalam pelaksanaannya, definisi di atas dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Berdasarkan definisi dan asas pelaksanaan seperti dikemukakan di atas maka Pendaftaran Tanah yang diselenggarakan menurut PP No. 18 Tahun 2021 ini bertujuan untuk:

- (1) Memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- (2) Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- (3) Terselenggaranya Tertib Administrasi Pertanahan.

Dalam rangka untuk memberi kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

#### 1. Obyek Pendaftaran Tanah

PP No. 18 Tahun 2021 menegaskan bahwa hak-hak atas tanah yang harus didaftar, yaitu:

- a. Bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan.
- c. Tanah wakaf.
- d. Hak milik atas rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah negara (mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertifikatnya).

Dari obyek tanah yang harus didaftarkan menunjukkan semua bidang tanah yang ada dapat diketahui informasinya, baik informasi fisik maupun informasi yuridis dari setiap bidang tanah tersebut.

#### 2. Alat Bukti Hak

Unsur-unsur alat bukti suatu obyek pendaftaran tanah, meliputi data fisik dan data yuridisnya. Data fisik meliputi letak, batas, luas serta keterangan mengenai bangunan di atasnya. Data yuridis meliputi status hukum obyek pendaftaran tanah yang di daftar, pemegang haknya dan jika ada hak pihak lain serta beban lain yang melekat. Pada pendaftaran pertama kali penetapan batas dilakukan melalui cara "*contradictorie delimitasi*", yaitu penetapan batas yang didasarkan penunjukkan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Pembuktian dan persyaratan hak-hak atas tanah yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah telah diatur dalam PP No. 18 Tahun 2021.. Hal yang menarik dari pembuktian hak atas tanah dalam PP No. 18 Tahun 2021 ini adalah dimungkinkannya bukti tidak tertulis, kalau bukti tertulis tidak ada atau tidak lengkap. Dalam hal bukti tertulis tidak ada atau tidak lengkap, bukti kepemilikan dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya. Di samping itu pendaftaran hak agar dapat dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik oleh pemohon dan pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Penguasaan dan pemanfaatannya telah dilakukan secara nyata dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut.
- 2) Kenyataan tersebut di atas tidak diganggu gugat oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan.
- 3) Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.
- 4) Pihak lain telah diberi kesempatan mengajukan keberatan melalui pengumuman.

Penegasan tentang bukti kepemilikan hak atas tanah berdasarkan bukti penguasaan fisik ini merupakan perwujudan terhadap pengakuan tentang realita yang dialami oleh sebagian terbesar masyarakat, terutama yang berada di pedesaan. Hal ini sejalan pula dengan lembaga pelepasan hak yang dikenal dalam hukum adat yang merupakan dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Dari penjelasan di atas mudah dipahami bahwa cara pengaturan penentuan alat bukti pemilikan tanah pada PP No. 18 Tahun 2021 ini mengandung potensi kemampuan untuk melaksanakan pendaftaran tanah lebih cepat, sederhana, efisien dibandingkan dengan PP No. 24 Tahun 1997.

### 3. Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertifikat

Pembukuan hak dan penerbitan sertifikat didasarkan pada alat bukti hak seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Data fisik dan data yuridis bidang tanah dicatat dalam buku tanah. Pencatatan dalam buku tanah terhadap data fisik dan data yuridis ini merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya secara hukum telah terdaftar menurut PP No. 18 Tahun 2021, berdasarkan alat-alat bukti bagi pendaftaran hak, maka pada PP No. 18 Tahun 2021 hak atas bidang tanah dibedakan:

- (1) Data fisik dan data yuridis lengkap, tidak ada sengketa maka dilakukan pendataan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikatnya.
- (2) Data fisik atau data yuridis belum lengkap, dicatat dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Kalau data fisiknya belum lengkap, sertifikatnya dapat diterbitkan dengan catatan yang belum lengkap. Kalau data yuridis yang belum lengkap, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan dalam buku tanahnya dihapus.
- (3) Data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan, tetapi tidak diajukan ke Pengadilan dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan disengketakan. Diberi waktu 60 hari atau 90 hari untuk mengajukan ke pengadilan. Sertifikat diterbitkan apabila telah diperoleh penyelesaian musyawarah, putusan pengadilan yang telah mengikat secara hukum atau telah lewat jangka waktu di atas tidak diajukan gugatan ke pengadilan.
- (4) Data fisik dan atau data yuridis disengketakan serta diajukan gugatan ke pengadilan tanpa perintah *status quo* dari pengadilan, dapat dilakukan pembukuan dengan dibubuhi catatan sengketa tersebut. Penerbitan sertifikatnya ditangguhkan sampai catatan dalam buku tanah dihapus karena putusan pengadilan atau musyawarah para pihak.
- (5) Data fisik dan atau data yuridisnyadisengketakan serta diajukan

gugatan ke pengadilan serta ada perintah *status quo* dari Pengadilan atau putusan penyitaan dari pengadilan. Dalam kasus seperti ini pembukuan tetap dilakukan dengan mengosongkan nama pemegang haknya, mencatat hal-hal yang disengketakan termasuk adanya *status quo* dari Pengadilan. Penerbitan sertifikatnya ditangguhkan sampai catatan dalam buku tanah tersebut dihapus karena penyelesaian secara damai antara para pihak atau diperoleh keputusan Pengadilan yang mengikat secara hukum.

### B. Kekuatan Sertifikat Sebagai Alat Bukti

Pada setiap akta otentik dikenal adanya tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:

#### 1. Kekuatan bukti lahir

Kekuatan bukti lahir berarti fakta tersebut dari segi bentuknya (lahiriah) telah memenuhi syarat sebagai akta otentik. Sebagai contoh, sertifikat tanah mempunyai bentuk (model) tertentu, sehingga jika seseorang memuat data-data sertifikat bukan pada model yang telah ditentukan tersebut maka itu bukanlah akta otentik. Jika syarat mengenai bentuk (lahiriah) telah terpenuhi, maka akta itu dianggap sebagai akta otentik sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.

Jika syarat mengenai bentuk (lahiriah) diragukan kebenarannya oleh pihak lawan, maka pihak yang meragukan kebenarannya itu dapat meminta kepada hakim (pengadilan) untuk meneliti surat tersebut berdasarkan buktibukti yang dikemukakan oleh pihak lawan itu.

#### 2. Kekuatan bukti formal

Di sini menyangkut kebenaran dari apa yang disaksikan dan dialami oleh pejabat pembuat akta otentik tersebut. Artinya dianggap benar bahwa para pihak telah datang menghadap di depan pejabat yang bersangkutan dan menerangkan sebagaimana yang disebut dalam akta otentik jadi formalitas yang diminta oleh UU benar-benar terpenuhi. Akan tetapi ini tidak menutup kemungkinan ada pihak yang meragukan kebenaran formalitas tersebut apabila akta otentik itu dijadikan alat bukti dalam perkara di persidangan.

#### 3. Kekuatan bukti material

Di sini menyangkut kebenaran isi dari otentik tersebut, artinya apa yang tercantum dalam akta itu adalah menurut kenyataannya. Sebagai contoh jika dalam akta otentik disebutkan bahwa A dan B melakukan jual beli maka dianggap benar bahwa jual beli itu benar-benar terjadi.

Selain dari otentik yang telah penulis uraikan di atas, dikenal pula adanya akta di bawah tangan. Dikatakan akta di bawah tangan oleh karena tidak dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat yang berwenang untuk itu, tetapi dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti. Oleh SudiknoMertokusumo, dikatakan: "Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari orang pejabat, jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan."<sup>5</sup>

Ketentuan mengenai akta dibawah tangan ini diatur dalam S. 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura. Sedangkan yang berlaku di luar Jawa dan Madura diatur dalam Pasal 286 sampai dengan Pasal 305 Rbg.

Pasal 1 huruf b dari S. 1867 No. 23 menentukan bahwa surat akta di bawah tangan yang diakui pembuatannya atau tanda tangannya oleh orang terhadap siapa surat itu digunakan, memberikan kekuatan bukti sempurna akta otentik terhadap para pihak. Ahli warisnya dan kepada orang yang memperoleh hak dari padanya.

Bagi orang terhadap siapa surat di bawah tangan itu digunakan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tulisan atau tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang mendapatkan hak daripadanya, cukup jika mereka menerangkan tidak mengenal tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili itu.

Itulah sebabnya pada akta di bawah tangan pemeriksaan tentang benar tidaknya tanda tangan yang tertera dalam akta tersebut merupakan acara pertama sebelum masuk ke pemeriksaan selanjutnya. Tentunya tidak demikian halnya berkenaan dengan akta otentik.

Akta di bawah tangan dapat dilegalisasi baik oleh Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh UU artinya, terhadap akta di bawah tangan tersebut dapat dibubuhi pernyataan oleh Notaris/pejabat tersebut dibukukan menurut aturan yang diadakan oleh UU. Pejabat lain yang berwenang memberikan pengesahan atau legalisasi tersebut adalah Hakim, Bupati atau Walikota (Ordonansi Tahun 1916 No. 46).

Surat merupakan suatu alat bukti yang mudah pemakaiannya dapat berlangsung lama tanpa mengurangi atau merubah isinya. Apa yang ditulis sepuluh tahun yang lalu akan terbaca kembali saat ini tanah bertambah atau berkurang isinya. Hal ini berbeda dengan seorang saksi yang

dapat saja melupakan peristiwa-peristiwa yang pernah dialaminya. Itulah UU mengutamakan bukti surat atau tulisan tersebut.

Penerbitan sertifikat tanah adalah akibat hukum dari kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut. Oleh karena pendaftaran tanah menganut sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dari pendaftaran tanah dengan sendirinya juga menganut sistem negatif.

Pencerminan sifat negatif dari sertifikat tanah dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) c UUPA, dimana dikatakan: pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah sertifikat tanah. Sehubungan dengan ini oleh Maria S. Sumardjono dikatakan, pengertian kata kuat di sini adalah bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain. Jika pihak lain dapat pembuktian sebaliknya, maka Pengadilan berwenang untuk memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Apabila ternyata bahwa keterangan dalam sertifikat tanah itu tidak benar, maka diadakan perubahan atau pembetulan seperlunya.

Jadi dengan demikian sertifikat tanah bukanlah alat bukti yang mutlak karena sertifikat tanah tersebut masih dapat digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan oleh pihak lawan di muka pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu mengandung keterangan-keterangan yang tidak benar atau yang keliru.

Perlu dicatat pula bahwa pembatalan suatu sertifikat tanah bukanlah wewenang Pengadilan atau Departemen Kehakiman tetapi merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional. Hakim hanya dapat mempertimbangkan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan alasan-alasan hukum tertentu, misalnya sertifikat tanah tersebut mengandung cacad yuridis. Mengenai sistem negatif ini dikatakan BachtiarEffendie.

Ketentuan lain yang mencerminkan sistem kenegatifan pendaftaran tanah adalah pendapat Mahkamah Agung RI, yang melalui yurisprudensinya No. 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan:

---

<sup>5</sup>SoediknoMertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1976, hal. 243.

Mengingat *stelsel* negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya tanah yang berlaku di Indonesia, maka nama seseorang di dalam register tersebut adalah tidak mengikat apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini).<sup>6</sup>

Kedua ketentuan tersebut di atas, yaitu Pasal 19 ayat (2)c UUPA dan yurisprudensi MA No. 450/K/Sip/1976, mencerminkan bahwa pendaftaran tanah menganut sistem negatif sehingga sertifikat tanah yang diterbitkan hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan sebagai pembuktian yang mutlak.

Untuk memperoleh sertifikat tanah, maka setiap pemegang hak atas tanah melalui suatu tahapan kegiatan yang lazim disebut pendaftaran tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA (UU No. 5 Tahun 1960) yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
  - a. Pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah.
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk jelasnya maka berikut ini akan dipaparkan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang dasar hukum pendaftaran hak atas tanah.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 38 ayat (1) UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Pasal 1 PMA No. 1 Tahun 1966 menentukan bahwa selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan PP No. 24 Tahun 2021 ialah:

- a. Semua hak pakai, termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantrasebagai yang dimaksud dalam PMA No. 9 Tahun 1965.
- b. Semua hak pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam PMA No. 9 Tahun 1965.

Demi terlaksananya ketentuan-ketentuan tersebut di atas tadi maka dikeluarkan PP No. 24 Tahun 1997 sekarang PP No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan salah satu peraturan pelaksanaan UUPA dan PP yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) tadi. Dengan demikian maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada di wilayah RI.

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, BachtiarEffendie membedakan antara pendaftaran tanah dengan pendaftaran hak atas tanah. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban bagi pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI. Dasar hukum pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah Pasal 19 ayat (1) sebagaimana telah disebut di atas. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksudkan ini, pemerintah perlu terlebih dahulu mengadakan pengukuran secara menyeluruh untuk selanjutnya membuat pemetaan yang lengkap serta membukukan seluruh hak-hak atas tanah yang ada di wilayah RI.

Apabila telah dilaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, barulah dapat dilaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah berdasarkan permohonan pemegang hak yang bersangkutan dan selanjutnya diterbitkan surat tanda bukti hak yang disebut sertifikat tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah adalah kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya.

Dari rangkaian pasal-pasal tadi dapat ditarik kesimpulan mengenai hak-hak atas tanah wajib didaftarkan oleh setiap pemegang hak atas tanah, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan.

Pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah adalah dua tahapan kegiatan yang ditempuh dalam usaha penerbitan sertifikat tanah. Mengingat pelaksanaan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan (pembuatan peta), pendaftaran hak dan peralihannya serta pemberian surat tanda bukti hak merupakan pekerjaan raksasa di mana akan memakan waktu yang lama.

---

<sup>6</sup>BachtiarEffendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 77.

Sehubungan dengan hal itu maka di dalam PP No. 18 Tahun 2021 ditetapkan agar pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa di daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, selanjutnya daerah itu disebut desa lengkap.

Petunjuk itu dilakukan secara berangsur-angsur, disesuaikan dengan keperluan daerah-daerah yang bersangkutan serta dengan tenaga, alat serta biaya yang tersedia. Dengan demikian tidak semua tanah di wilayah RI telah dilaksanakan secara merata pendaftaran tanah.

Secara normatif PP No. 18 Tahun 2021 bertujuan untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sertifikat menurut PP No. 18 Tahun 2021 adalah surat tanda bukti hak yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftar untuk hak atas tanah. Kalau dilihat lebih jauh, bagaimana rinci dan seksamanya peraturan mengenai prosedur pengumpulan data fisik dan data yuridis, dalam PP No.18 Tahun 2021 ini, maka sertifikat telah memenuhi persyaratan sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam Pasal 32 ayat (1) dinyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak 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 yang bersangkutan.

Oleh sebab itu sesuai dengan penjelasan pada Pasal 32 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di pengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Itulah sebabnya data yang disajikan di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka bagi umum. Semua pihak yang menggunakan suatu sertifikat sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum dapat mencocokkan data yang dimuat, dengan data yang ada pada surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Ketentuan Pasal 32 ayat (1) tersebut bukan hanya berlaku bagi sertifikat yang diterbitkan setelah ditetapkannya PP No. 18 Tahun 2021 tapi sesuai Pasal 64, juga berlaku bagi sertifikat yang dihasilkan pada kegiatan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997. Kekuatan sertifikat tersebut bukan hanya pada kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, tapi juga pada kegiatan perubahan data sebagai akibat adanya pemisahan, pemecahan maupun perubahan subyek hak sebagai akibat perbuatan hukum atas sebidang tanah yang sebelumnya telah bersertifikat.

Diberlakukannya PP No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah adalah merupakan penyempurnaan dari PP No. 24 Tahun 1997 yang menurut pertimbangannya (bagian c) bahwa PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada Pembangunan Nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari:

- a. Sampul luar;
- b. Sampul dalam;
- c. Buku tanah;
- d. Surat ukur.

Dalam praktek sering disebut sertifikat terdiri atas buku tanah dan surat ukur. Tetapi yang lengkap ialah harus disebut juga adanya sampul luar dan sampul dalam.<sup>7</sup>

Dari sertifikat dapat diketahui apakah tanah tertentu yang disebut di dalamnya berstatus hak milik atau hak guna usaha atau hak guna bangunan atau hak pakai. Dan berapa lama hak itu diberikan serta kapan berakhir (selain untuk hak milik).

Kita mengetahui jenis hak itu karena ditulis di sampul dalam sertifikat dan di kolom pertama bagian atas dari buku tanah. Nama pemegang hak dapat dibaca dalam kolom kedua di atas buku tanah.

Kalau pemegang hak berganti, maka nama pemegang hak terdahulu dicoret pejabat yang berwenang dan dalam kolom pencatatan peralihan hak ditulis nama dari si yang menggantikan sebagai pemegang hak. Seandainya pemegang hak meninggal dunia, maka namanya harus dicoret dan diganti dengan nama ahli warisnya. Bila telah terjadi pembagian warisan dan tanah itu di bagi kepada seorang ahli warisnya sebagai pemegang hak, maka dicatatlah namanya sebagai pemegang hak pada sertifikat tersebut.

Begitu juga kalau terjadi hibah dan lelang, pokoknya nama pemegang hak lama dicoret dan nama pemegang hak baru dicantumkan. Sehingga sertifikat selalu dapat diketahui siapa pemegang hak tanah yang disebut di dalamnya. Karena dalam sertifikat terdapat surat ukur, maka dengan melihat sertifikat kita tahu tentang luas, panjang lebar tanah. Selain itu dapat surat ukur digambarkan pula bentuk fisik tanah, apakah berupa segi empat atau segi enam atau lonjong dan sebagainya. Letak dan batas tanah juga dijelaskan dalam sertifikat, bahkan keadaan tanah (misalnya rawa atau bergunung-

---

<sup>7</sup>Effendie Perangian, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. I, Jakarta, Rajawali, hal. 3.

gunung) dan bangunan-bangunan yang ada di atas tanah.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tertentu juga dicatat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam sertifikat, misalnya adanya jual beli atau hibah atau lelang atau terjadinya beban-beban (tanah yang dijaminkan), begitu pula penghapusannya. Teranglah karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar, dan oleh peraturan perundangan dinyatakan bukti yang kuat.

Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diperlukan usaha, waktu dan biaya. Usaha yang berupa mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadapi pejabat-pejabat tertentu. Semuanya itu memerlukan waktu yang cukup banyak dan biaya yang cukup besar. Karena itu orang mengurus sertifikat, biasanya karena ada alasan tertentu sehingga orang itu didorong untuk mengurus sertifikat.

Permintaan sertifikat itu mungkin:

1. Atas kemauan sendiri
2. Diwajibkan oleh peraturan perundangan.

Sebelum sertifikat atas tanah dikeluarkan harus ada kepastian lebih dahulu tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertifikat itu nantinya. Sebagaimana telah diuraikan di depan, maka sertifikat itu membuktikan: jenis hak atas tanah, pemegang hak atas tanah, keterangan fisik atas tanah, beban di atas hak itu peristiwa hukum penting yang terjadi dengan tanah. Maka semua itu harus dipastikan terlebih dahulu sebelum dibuatkan sertifikat.

Dengan kata lain untuk pengeluaran sertifikat hak atas tanah harus dipastikan terlebih dahulu mengenai:

1. Status hukum tanah;
2. Siapa pemegang hak;
3. Ada atau tidak hak pihak lain;
4. Data-data fisik mengenai tanah

Pola proses pengeluaran sertifikat itu ada 3, yaitu:

- Pola 1

Surat bukti hak atas tanah itu menurut peraturan lama masih ada. Dengan begitu kepastian haknya sudah mantap. Dalam hal ini bisa terjadi surat ukurnya masih sesuai dengan keadaan sekarang. Maka sertifikat langsung dikeluarkan. Kalau surat ukur tidak sesuai lagi dengan kenyataan sekarang, maka diukur

kembali dan dibuatkan terlebih dahulu surat ukurnya atau gambar situasinya.

- Pola 2

Apabila surat bukti hak sertifikat ada maka ditempuh pola 2. Pola ini mengharuskan adanya penguatan alat bukti yang ada. Caranya yang terpenting ialah pengumuman kepada masyarakat desa.

- Pola 3

Permohonan sertifikat hak atas tanah yang ada surat bukti lainnya, di proses melalui pola 3 yaitu dengan pengakuan hak. Untuk bekas hak Indonesia pengakuan hak tersebut diberikan oleh Gubernur dengan suatu surat keputusan pengakuan hak.

Pengakuan hak atas tanah bekas hak barat dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri, juga dengan suatu Surat Keputusan Pengakuan Hak. Proses dalam pola ini memakan waktu dan biaya lebih mahal. Selain harus ada pengumuman, juga terlebih dahulu tanahnya harus diperiksa oleh Panitia tanah. Setelah keluar surat keputusan pengakuan hak, barulah sertifikat dikeluarkan.

Kini telah ada PP yang baru yaitu PP No. 18 Tahun 2021 yang menggantikan PP No. 24 Tahun 1997. Secara umum kedua PP tersebut adalah sama, walaupun pasal-pasal yang ada dalam PP No. 18 Tahun 2021 yang terdiri atas 10 Bab dengan 66 pasal adalah lebih banyak sedikit dari jumlah pasal yang ada dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang terdiri atas 8 bab dan 46 pasal.

Adapun pengertian sertifikat menurut PP No. 18 Tahun 2021, Pasal 13 ayat (3) yaitu:

“Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”.<sup>8</sup>

Pasal 13 ayat (4) menyebutkan bahwa sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Sedangkan pengertian sertifikat berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 berdasarkan Pasal 32 ayat (1) mengatakan bahwa: Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik, data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Juga di dalam Pasal 1 ayat (20) PP No. 18 Tahun 2021 mengatakan bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengolahan, hak wakaf, hak milik atas

<sup>8</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Cet. 3, 1982, hal. 171.

satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 UUPA mengatakan bahwa: Pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Baik PP No. 10 Tahun 1961 maupun PP No. 18 Tahun 2021 menandakan bahwa sertifikat hak atas tanah itu adalah sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegangnya. Baik PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021, maka untuk penerbitan sertifikat itu harus memenuhi proses yang telah ditetapkan oleh UU yaitu harus ada penetapan hak terlebih dahulu (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain).

Di dalam Pasal 24 PP 18 Tahun 2021 ayat (2) yang tidak terdapat dalam PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), pembukuan dapat dilakukan berdasarkan pada ayat (1), pembukuan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh tahun) atau secara berturut-turut oleh pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan surat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut sebelum maupun pengumuman sebagai dimaksudkan dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Ketentuan ini tidak ada dalam PP No. 24 Tahun 1997, UUPA No. 5 Tahun 1960 berdasarkan pada hukum adat yang antara lain bahwa hukum adat tidak mengenal adanya daluarsa, juga UUPA tidak mengatur *bezit* (penguasaan atas tanah) yang hanya dikenal di dalam KUHPerdara Bab II. Tetapi dengan adanya pasal 24 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 maka seolah-olah kita kembali lagi kepada KUHPerdara, yang mengenal *verjaring* (daluarsa) selama-lamanya 39 tahun, yaitu menguasai benda 30 tahun berturut-turut tanpa ada gugatan, maka karena UU akan memiliki benda tersebut.

Mengapa sampai ada Pasal 24 ini bagi penulis supaya ada suatu kepastian hukum bagi mereka yang telah menguasai tanah selama 20

tahun berturut-turut dengan suatu asumsi bahwa pada zaman sekarang ini sudah tidak ada orang yang menelantarkan tanahnya sampai selama 20 tahun.

Jadi dengan menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut dengan itikad baik maka seseorang akan boleh mendapatkan hak milik atas tanah dan haknya akan didaftarkan untuk penerbitan sertifikat (PP No. 18 Tahun 2021) sedangkan pada PP No. 24 Tahun 1997 itu tidak diatur. Selanjutnya pada Pasal 17 No. 10 Tahun 1961 menyebutkan bahwa:

Ayat (1) : Sertifikat sementara, yaitu sertifikat tanpa surat ukur, mempunyai fungsi sebagai sertifikat.

Ayat (2) : sertifikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertifikat.

Untuk PP No. 24 Tahun 1997 tanpa adanya surat ukur seseorang boleh mendapatkan sertifikat yang dinamakan sertifikat sementara dan kekuatan hukumnya sama dengan sertifikat sebab sertifikat dalam Pasal 13 ayat (3) jelas disebutkan bahwa sertifikat terdiri dari salinan buku tanah dengan surat ukur yang dijahit menjadi satu.

Sebenarnya sertifikat sementara itu hanyalah untuk mengatasi kesulitan dalam pembuatan surat ukur yang memerlukan biaya dan waktu yang banyak sekaligus petugas yang banyak untuk mencapai target PRONA (Program Nasional) di mana diusahakan supaya tanah-tanah di wilayah Indonesia sudah harus terdaftar dan bersertifikat.

Pada PP No. 18 Tahun 2021 tidak mengenal adanya sertifikat sementara. Jelas di dalam Pasal 31 PP No. 18 Tahun 2021 dikatakan sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Selanjutnya di dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 disebutkan bahwa: Dalam hal atas suatu bidang tanah yang 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 baru.

UU Pokok Agraria Pasal 23, 32 dan 38 menjelaskan bahwa pendaftaran (yang akhirnya menerbitkan sertifikat), adalah sebagai alat bukti yang kuat. Maksudnya yaitu bagi pemilik sertifikat



setiap saat boleh saja digugat oleh orang lain yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan dan meminta supaya sertifikat itu dibatalkan. Tetapi dengan adanya PP No. 24/1997 Pasal 32 ini maka bagi pemilik sertifikat telah ada kepastian hukum mengenai kepemilikannya, sebab apabila ia telah memiliki selama 5 (lima) tahun berturut-turut dan memperolehnya dengan itikad baik maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan haknya.

PP No. 18 Tahun 2021 bagi penulis untuk kepemilikan sertifikat telah menganut dua azas sekaligus yaitu: Untuk sampai dengan lima (5) tahun kepemilikan sertifikatnya apabila ada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu membuktikan bahwa tanah itu miliknya maka dapat saja ia menggugat ke Pengadilan dan sertifikat tersebut dibatalkan, pembatalan/pencabutan sertifikat tersebut dibatalkan, pembatalan/pencabutan sertifikat adalah wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Tetapi apabila kepemilikannya telah lewat 5 (lima) tahun maka pemilik sertifikat itu sudah tidak dapat lagi menuntut pembatalan (pencabutan sertifikat). Jadi menganut asas positif (mutlak).

Dengan adanya pasal-pasal 32 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 ini maka sudah ada satu kepastian hukum bagi mereka yang memiliki sertifikat paling kurang 5 tahun dan tidak perlu lagi merasa khawatir untuk diganggu gugat oleh siapapun. Sebab ayat (2) bagian b yang isinya mengatakan: maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Memang seharusnya demikian sebab di dalam Undang-Undang pun disebutkan bahwa setiap pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Dikeluarkannya PP No. 18 Tahun 2021 sebagai pengganti PP No. 24 Tahun 1997 adalah atas dasar pertimbangan oleh Pemerintah bahwa PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional. Misalnya tentang jaminan kepastian dan perlindungan hukum atas hak atas tanah yang sebagai alat bukti yang kuat, maka banyak kasus di mana seorang yang telah memiliki

sertifikat tanah selama puluhan tahun masih digugat oleh orang lain dengan berdalih bahwa mereka merasa berhak atas tanah tersebut.

Tetapi dengan PP No. 18 Tahun 2021 kepemilikan sertifikat dari seseorang benar-benar telah dijamin oleh Undang-Undang sebab setelah 5 (lima) tahun asal sertifikat itu diperoleh dengan itikad baik, maka sudah tidak boleh lagi diganggu gugat oleh siapapun walaupun mereka yang merasa berhak. Dengan adanya PP No. 18 Tahun 2021 dalam menghadapi tahun 2000-an sudah adanya kepastian .

Dalam Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 yang menyempurnakan PP No. 24 Tahun 1997 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UU Pokok Agraria (UUPA), yaitu pada pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut peraturan pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam peraturan pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikannya yang sebaliknya, dalam fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisiknya nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau

badan hukum yang mendapat persetujuannya (Peraturan Pemerintah, Pasal 32 ayat (2)).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertahanan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguh pun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.

## **B. Saran**

Keberadaan PP No. 18 Tahun 2021 bagi masyarakat yang telah memiliki sertifikat (lebih-lebih disebabkan karena dialihkan misalnya karena jual beli, hibah, tukar menukar), asalkan diperolehnya itu dengan itikad baik dan merasa terlindungi.

Tetapi yang perlu diperhatikan (saran dari penulis) supaya setiap aparat yang terlibat dalam penerbitan sertifikat haruslah hati-hati supaya tidak ada orang lain yang akan dirugikan. Sebaiknya ada saksi bagi aparat (khususnya bagi PPAT, sebab terjadinya peralihan hak atas tanah apabila akte dibuat oleh dan di hadapan PPAT) apabila terbukti bahwa tanah telah beralih sedangkan tanah tersebut bukan hak dari yang mengalihkan. Bagi penulis sebaiknya tuntutan ganti rugi dari yang berhak ditujukan pada PPAT dan mengalihkan, mengingat sesudah 5 (lima) tahun sertifikat sudah tidak boleh digugat lagi.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- BachtiaEffendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Cet. 3, 1982.
- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cet. I, Jakarta, Rajawali.
- SoediknoMertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 1976.

## **Sumber Lain**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.