

**KEPASTIAN HUKUM TERHADAP SERTIFIKAT  
HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM  
PENDAFTARAN TANAH MENURUT PERATURAN  
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997<sup>1</sup>**

Oleh : Rifky Dapar<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah dan bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah yaitu Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia ada dua yaitu sistem publikasi dan sistem positif. Kedua sistem tersebut menghasilkan unsur positif karena ketentuan dalam sistem publikasi yaitu surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dan sebaliknya pada sistem positif yakni apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. 2. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi: pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, penerbitan sertifikat, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pemeliharaan dalam pendaftaran tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

**Kata kunci:** Kepastian Hukum, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>3</sup>

Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang-bidang tanah yang akan didaftar dari pada melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Akan tetapi, karena prakarsanya datang dari pemerintah, diperlukan waktu untuk memenuhi dana, tenaga, dan peralatan yang diperlukan.<sup>4</sup>

Seiring dengan hal tersebut, 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. Penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), diberikan dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini.

Berdasarkan hal tersebut, untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa dipengadilan sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Constance Kalangi, SH, MH; Fonny Tawas, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101387

<sup>3</sup> M.P Siahian, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 1.

<sup>4</sup> *Ibid*, hal. 171.

ukur dan buku tanah uang bersangkutan. 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 fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapatkan persetujuan. Makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilakan yang bersangkutan menyelesaikan melalui pengadilan.<sup>5</sup>

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk mengangkat judul: **“Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap sertifikat hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

## **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada peraturan perundang-undangan. Untuk menghimpun bahan digunakan metode penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari kepustakaan hukum yang berkaitan dengan pokok permasalahan, himpunan peraturan perundang-undangan,

literatur-literatur, kamus, dan berbagai sumber tertulis lainnya.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem Pendaftaran yang dianut di Indonesia ada dua yaitu sistem publikasi dan sistem negatif, berikut ini penjelasannya :

#### **1. Sistem Publikasi yang Dianut di Indonesia**

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 33 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.<sup>6</sup> Hal ini berarti bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pertanyaan seperti dalam Pasal-Pasal UUPA tersebut, bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat.

Kuat tidak berniat mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum yang bisa digugat sebagaimana dimaksud didalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta peralihannya dan penerbitan sertifikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, akan tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Sistem publikasi di Indonesia adalah sistem publikasi negatif, tetapi bukan negatif murni melainkan apa yang disebut sistem negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, Yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 172.

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Op-Cit*, hal. 120.

Ketentuan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA juga dinyatakan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Pernyataan yang demikian tidak akan terdapat dalam peraturan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif yang murni.

## 2. Sistem Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia

Berdasarkan Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pembukuan suatu hak di dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang seharusnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya. Orang tersebut masih dapat menggugat hak dari yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi, cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidaklah positif, tetapi negatif. Demikian penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Pengertian sistem pendaftaran tanah yang positif mencakup ketentuan bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnyanya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.<sup>7</sup>

Negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam sistem positif. Sistem positif mengandung ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan: *title by registration* dengan pendaftaran diciptakan hak, pendaftaran menciptakan suatu *indefeasible title* hak yang tidak dapat diganggu gugat, dan *the register is everything* untuk memastikan adanya suatu hak dan pemegang haknya cukup dilihat buku tanahnya.

Hal ini berarti sekali didaftar pihak yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak yang sebenarnya kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah yang bersangkutan. Jika pendaftaran terjadi karena kesalahan pejabat pendaftaran, ia hanya dapat menuntut pemberian ganti kerugian *compensation* berupa uang. Untuk itu negara menyediakan apa yang disebut suatu *assurance fund*.

Ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan-ungkapan demikian tidak terdapat dalam UUPA. Dalam sistem publikasi negatif, juga dalam sistem negatif kita yang mengandung unsur positif, negara kita menjamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas risiko pihak yang menggunakan sendiri. Di dalam asas *nemo plus iuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya, maka dengan asas ini, selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya.<sup>8</sup>

Terlepas dari kemungkinan kalah atau menangnya tergugat yaitu pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan di suatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Ini berarti bahwa terdaftarnya seseorang didalam daftar umum sebagai pemegang hak belum dibuktikan bahwa orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.

Pemerintah tidak menjamin kebenaran dari sisi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak tidak pula dinyatakan di dalam undang-undang. Sebagai contoh lihat Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 23, 32 dan 38 yang isinya menyatakan pula bahwa peralihan hak-hak Hak Milik HGU dan HGB harus didaftar dan pendaftaran dimaksud merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sahnyanya peralihan hak tersebut.

Kuat tidak berarti mutlak namun lebih kuat dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Hal pokok yang penting diluar masalah perlindungan hukum dan kekuatan bukti dan daftar-daftar umum ialah masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak ataupun pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Hukum adat tidak mengenal lembaga *acquisitieve verjaring*, yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 121.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Op-Cit*, hal. 85.

bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.

Ketentuan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan penjelasannya dikatakan bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Didalam sistem publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, walaupun tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.

Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf C UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengelolaan, penyimpanan, dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini.

Ketentuan Ayat (2) ini bertujuan, pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang itikad baik menguasai sebidang tanah yang didaftarkan sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagaimana tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>9</sup>

Entitas hukum dan komunitas masyarakat sering kali muncul isu sertifikat palsu, yang jika dilihat dari penyebabnya dapat dicirikan adanya sertifikat palsu muncul atau berasal dari masyarakat, adanya sertifikat tumpang tindih baik sebagian atau seluruhnya karena tidak jelasnya batas lokasi dilapang atau adanya unsur kesalahan penunjukan lokasi, adanya sertifikat lama yang sebenarnya sudah dimatikan karena dilaporkan hilang dan telah diterbitkan sertifikat pengganti.

## **B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997**

<sup>9</sup> *Ibid.*

Usaha mengatasi kebenaran sistem publikasi negatif, selain digunakan lembaga *rechtsverwerking* juga diusahakan agar sejauh mungkin data yang disediakan adalah data yang benar. Oleh karena itu, kegiatan pendaftaran tanah diatur secara rinci. Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*).<sup>10</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Objek dari pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah tanah negara dan tanah bekas hak milik adat. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik,
- 2) Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya,
- 3) Penerbitan sertifikat,
- 4) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.<sup>11</sup>

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Boedi Harsano, *Op-Cit*, hal. 460.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal. 136.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.

Penyediaan peta dasar memisahkan bidang-bidang yang sudah terdaftar. Dengan adanya peta dasar pendaftaran tanah yang terdaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dapat diketahui letaknya dalam kaitan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertifikat ganda atas suatu bidang tanah.<sup>13</sup>

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran tanah. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Untuk keperluan pendaftaran tanah haknya bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuat surat ukur, dengan skala yang sama.

Pengumpulan data yuridis diadakan perbedaan pembuktian hak-hak baru dan hak lama. Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Adapun hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran. Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur dalam Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Selanjutnya yaitu pembuatan surat ukur. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data

fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran.

Dalam Pasal 23 ditentukan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
  - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan,
  - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik,
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang,
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf,
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan,
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.<sup>14</sup>

Pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak lama, data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi atau kepala kantor pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Alat-alat bukti tersebut adalah bukti-bukti pemilikan. Dalam penjelasan Pasal 24 Ayat (1) tersebut dikemukakan, bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September

<sup>13</sup> A. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cetakan I, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002, hal. 4.

<sup>14</sup> Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1960 dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak yang bersangkutan.<sup>15</sup>

Hal yang demikian, pembukuan haknya hanya dilakukan melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak baru yang didaftar. Dalam hal pemilikan bukti tertulis tersebut tidak lengkap, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemilik tanah yang dipercaya kebenarannya menurut pendapat adjudikasi atau kepala kantor pertanahan, demikian dijelaskan lebih lanjut dalam Penjelasan Ayat (1) Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997.

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang tercatat dari masih adanya catatan dalam pembukuannya, pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu hanya mengenai data fisik yang belum lengkap, tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>16</sup>

Perubahan ini misalnya terjadi sebagai akibat beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang mutakhir.

Ketentuan Pasal 36 Ayat (2) ditentukan, bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan-perubahan yang dimaksud kepada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai wajib daftar juga ada dalam Pasal 4 Ayat (3). PPAT bahkan diwajibkan

mencocokkan lebih dahulu isi sertifikat hak yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan sebelum diperbolehkan membuat akta yang diperlukan.

Ini sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran. Asas mutakhir menurut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.<sup>17</sup>

Objek pendaftaran tanah untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah tanah, hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Ketentuan Pasal 37 ditetapkan, bahwa pemeliharaan hal atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Perbuatan hukum pemindahan hak dalam hukum tanah nasional, yang memakai dasar hukum adat, sifatnya tunai. Dengan

<sup>15</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Edisi I Cetakan V, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 140.

<sup>16</sup> Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 142.

dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan, hak atas tanah yang menjadi objek berpindah kepada penerima hak. Fungsi PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli waris serta orang-orang yang diberi tahu oleh mereka.

Baru setelah didaftarkan, diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah kantor pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum, selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan daya pembuktian yang lebih luas dari pada akta PPAT.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah yaitu Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia ada dua yaitu sistem publikasi dan sistem positif. Kedua sistem tersebut menghasilkan unsur positif karena ketentuan dalam sistem publikasi yaitu surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dan sebaliknya pada sistem positif yakni apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan

pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi: pengumpulan dan pengolahan data fisik, pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya, penerbitan sertifikat, penyimpanan daftar umum dan dokumen. Pemeliharaan dalam pendaftaran tanah meliputi: pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

### B. Saran

1. Hendaknya, pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat hendaknya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menerbitkan sertifikat dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga sertifikat yang diterbitkan benar-benar merupakan pemegang hak yang sebenarnya.
2. Hendaknya dalam pendaftaran tanah menggunakan sistem publikasi positif sehingga pemegang hak atas tanah benar-benar mendapat perlindungan yang mutlak atas kepemilikan sertipikat hak milik atas tanah tersebut dan tidak dapat diganggu gugat kembali.

### DAFTAR PUSTAKA

- Alwi, Hasan., *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2005.
- Effendie, Bachtiar., *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung 1993.
- Hasan Chomzah, A. Ali Achmad., *Hukum Pertanahan*, Cetakan I, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Handoko, Widhi., *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.
- Harsono, Boedi., *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cetakan I, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agrari Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003.

<sup>18</sup> *ibid*, hal. 143.

- \_\_\_\_\_., *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya)*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta, Djambatan, 2008.
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Mhd. Yamin., *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud., *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Rato, Dosminikus., *Filasafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, PT.Presindo, Yogyakarta, 2010.
- Ruchiyat, Eddy., *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*, PT Alumni, Bandung, 2006.
- Santoso, Urip., *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Siahan, M.P., *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Soerodjo, Irwan., *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Sutedi, Adrian., *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I Cetakan V, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Syahrani, Riduan., *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Wahid, Muchtar., *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta, 2008.
- Zarqoni, Mohammad Machfudh., *Hak Atas Tanah Perolehan, Asal dan Turunannya, Serta Kaitannya dengan Jaminan Kepastian Hukum (Legal Guarantee) Maupun Perlindungan Hak Kepemilikannya (Property Right)*, PT. Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2015.

#### **SUMBER-SUMBER LAIN**

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