

**SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH SEBAGAI TANDA
BUKTI HAK MENURUT PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997¹**

Oleh : Morena Kaudis²

Dosen Pembimbing:

Roosje Lasut, SH, MH

Meiske T. Sondakhl, SH, MH

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana hak menguasai negara dalam hukum agrarian dan bagaimana sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Dalam hal penguasaan negara dalam hukum agraria atas bumi atau tanah, mengandung pengertian negara memegang kekuasaan untuk menguasai dan mengusahakan segenap sumber daya agraria yang terdapat dalam wilayah hukum negara Indonesia. Tujuan hak menguasai oleh negara atas sumber daya alam khususnya tanah ialah keadilan sosial dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Makna dan fungsi penguasaan negara terhadap pengelolaan ekonomi, secara substantif disesuaikan dan harus sejalan dengan hak penguasaan negara menurut Pasal 33 UUD 1945. 2. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak merupakan penerapan dari sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah.

Kata kunci: Sertifikat, Hak Atas Tanah, Tanda Bukti Hak.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Pemberian jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dapat terwujud melalui 2 (dua) upaya, yaitu:³

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Dalam rangka usaha menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah melalui sarana pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Indonesia sejak tahun 1961 hingga saat ini, telah banyak membawa hasil yang positif dalam rangka usaha penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah disamping adanya hal-hal yang sifatnya negatif.

Adanya perselisihan-perselisihan perdata yang sering terjadi tentang kepemilikan sebidang tanah, adalah merupakan persoalan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia yang tentunya mempengaruhi atas tertibnya jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah yang sangat perlu mendapatkan perhatian untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak-hak atas tanah di Indonesia.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, maka dalam Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diberikan penjelasan resmi

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101565

³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hal 2.

mengenai arti alat pembuktian yang kuat bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.⁴

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah hak menguasai negara dalam hukum agraria?
2. Bagaimanakah sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997?

C. Metode Penelitian

“Penelitian ini merupakan bagian dari penelitian hukum kepustakaan yakni dengan cara meneliti bahan pustaka atau yang dinamakan penelitian hukum normatif”.⁵

PEMBAHASAN

A. Hak Menguasai Negara dalam Hukum Agraria

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 45 sebagai ketentuan dasar “ Hak Menguasai oleh Negara” mengatur mengenai dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang dikehendaki dalam negara Indonesia, tetapi Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri, namun berkaitan dengan kesejahteraan dan keadilan sosial. Berdasarkan pemikiran tersebut, maka upaya memahami Pasal 33 UUD 1945 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Atas dasar itu, tujuan hak menguasai oleh negara atas sumber daya alam khususnya tanah ialah keadilan sosial dan sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁶

Istilah dikuasai oleh negara dalam Pasal 33 UUD 1945 tidak diuraikan secara jelas, sehingga memungkinkan untuk dilakukan penafsiran akan arti, maksud dan tujuannya. Untuk memahami pengertian dikuasai oleh negara, maka terlebih dahulu dilakukan penafsiran oleh penafsir UUD 1945. Setelah UUD 1945 di

amandemen, penafsirnya ialah oleh Mahkamah Konstitusi. Pengertian dikuasai oleh negara mempunyai persamaan arti dengan negara menguasai atau penguasaan negara. Pengertian kata “menguasai” ialah berkuasa atas (sesuatu), sedangkan pengertian kata “penguasaan” berarti proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan”.⁷

Dalam hal penguasaan negara dalam hukum agraria atas bumi atau tanah, mengandung pengertian negara memegang kekuasaan untuk menguasai dan mengusahakan segenap sumber daya agrarian yang terdapat dalam wilayah hukum negara Indonesia. Pengertian demikian, sejalan dengan maksud istilah dikuasai oleh negara yang ditujukan kepada obyek-obyek penguasaan yang diatur dalam Pasal 33 ayat 2 dan 3 UUD 1945.

Dalam kepustakaan ilmu negara asal-usul kekuasaan negara selalu dikaitkan dengan teori kedaulatan (*sovereignty atau souveriniteit*), dengan soal siapa yang berdaulat dan siapa pemegang kekuasaan dalam suatu negara⁸. Menurut Van Vollenhoven sebagaimana dikutip oleh Notonagoro, negara sebagai organisasi tertinggi dari suatu bangsa diberi kekuasaan untuk mengatur segala-galanya dan negara berdasarkan kedudukannya memiliki bidang kuasa untuk membuat peraturan hukum.⁹

Istilah dikuasai oleh negara dapat dibaca dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan : “ Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam penjelasan Pasal 33 ayat 3 tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksudkan dengan istilah dikuasai tersebut dan sejauhmana cakupannya.

Di dalam Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria telah mengembangkan pengertian hak menguasai oleh negara, sehingga dirasakan sebagai suatu perubahan keseluruhan dari pernyataan domain yang pernah dikenal di Indonesia sejak tahun 1870 yang bagi Belanda adalah untuk membenarkan penjajahannya dan menguasai tanah-tanah di Indonesia.

⁴ Urip Santoso, *Ibid*, hal 167.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal 13.

⁶ Abrar Saleng, *Hukum Pertambangan*, Yogyakarta, Ull Press, 2004, hal 21

⁷ Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta, 2004, hal 533.

⁸ Umar Said Sugiharto dkk, *Op Cit*, hal 2.

⁹ Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hal 99.

Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan : “ Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan hal-hal seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia”.

Di dalam Pasal 2 ayat 2 berbunyi : hak menguasai oleh negara termasuk dalam ayat 1 pasal ini memberi kekuasaan untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dalam memori penjelasan, ketentuan ini digolongkan pada ketentuan dasar Nasional Hukum Agraria yang baru. Kewenangan dari negara itu tidak saja didasarkan kepada ketentuan Pasal 1 dimana negara dianggap sebagai organisasi rakyat, sebagai alat bangsa tetapi dirujuk juga dasar hukumnya pada ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.¹⁰

Dengan demikian, maka Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria memberikan sekaligus tafsiran interpretasi autentik mengenai arti perkataan dikuasai yang digunakan di dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 itu. Sebelum UUPA ada setengah orang yang mentafsirkan perkataan dikuasai sebagai dimiliki, tetapi UUPA dengan tegas menyatakan bahwa perkataan tersebut bukan bermakna dimiliki. Bahkan pengertian domain negara dihapuskan oleh UUPA.

B. Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan bahwa salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pemberian surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 23,

Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa pendaftaran Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud alat pembuktian yang kuat.

Surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang disebutkan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria dijabarkan dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu “ Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.”.

Sistem publikasi pendaftaran tanah apa yang dianut tidak disebutkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dinyatakan bahwa salah satu kegiatan dalam pendaftaran tanah adalah diberikannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Untuk pertama kali sistem publikasi dalam pendaftaran tanah disebutkan dalam Penjelasan Umum pada Huruf B Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu : “ Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.¹¹ Jadi cara pendaftaran hak yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini tidak positif, tetapi negatif.

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ditegaskan lagi dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “... pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian di bidang pertanahan dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang dikuatkan, seperti yang

¹⁰ A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, PT Mandar Majum Bandung, 1991, hal 39.

¹¹ Lihat, Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

dinyatakan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c, Pasal 23 ayat 2, Pasal 32 ayat 2, dan Pasal 38 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria.

Selanjutnya, dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 32 ayat 2 nya, yaitu “ Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem negatif. Di dalam publikasi negatif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi, walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni.

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah.

Atas dasar ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah terwujud jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, namun belum memberikan perlindungan hukum yang sepenuhnya kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah karena sewaktu-waktu dapat digunakan oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut. Pemilik atau pemegang hak atas tanah belum memberikan rasa aman meskipun telah memiliki sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain atas diterbitkannya sertifikat hak atas tanah.

Guna memberikan perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat atas gugatan dari pihak lain, maka ditetapkanlah Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu : “ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad 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 “.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak apabila dipenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah
Sertifikat diterbitkan oleh instansi Pemerintah yang berwenang yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat diterbitkan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan pendaftaran tanah yang berlaku. Dalam penerbitan sertifikat tersebut tidak ada cacat yuridis, yaitu tidak ada cacat prosedur, cacat substansi, dan cacat wewenang.
- b. Sertifikat atas nama orang atau badan hukum
Sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atas nama perseorangan, beberapa orang secara bersama-sama, atau badan hukum.
- c. Hak atas tanah diperoleh dengan iktikad baik.

Arie S Hutagalung menyatakan bahwa dalam prinsip umum, iktikad baik itu ada pada tiap orang, sedangkan iktikad buruk harus dibuktikan. Jadi beban pembuktian ada pada pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut.¹² Yang dimaksud dengan iktikad baik dalam Hukum Adat, misalnya apabila jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai serta memenuhi syarat-syarat materiel diadakannya jual beli tersebut. Dalam perkembangan masyarakat madani sekarang ini, baik seorang calon pembeli maupun calon kreditur dapat dikatakan beriktikad baik apabila sebelum membeli tanah atau menggunakan tanah sebagai jaminan utang, meneliti dahulu keabsahan dari pemilik tanah tersebut. Dalam hal ini peranan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai “pembantu” penyelenggaraan pendaftaran tanah menjadi sangat penting. Seseorang dapat dikatakan memperoleh tanah dengan iktikad baik, apabila ia memperoleh tanah

¹² Arie S Hutagalung, *Op-cit*, hal 89..

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tidak menyerobot, atau tidak menduduki tanah milik orang lain lalu diterbitkan petuk pajak bumi/ *landrente*, girik, pipil, kekitir, atau kutipan *letter c* oleh kepala desa/kepala kelurahan.

d. Hak atas tanah dikuasai secara nyata.

Hak atas tanah secara fisik dikuasai dan dipergunakan oleh pemegang hak atas tanahnya sendiri atau digunakan oleh orang lain yang mendapat persetujuan atau izin dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

e. Sertifikat telah berusia 5 (lima) tahun

Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemilik sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk meminta pembatalan sertifikat, ataupun tidak mengajukan gugatan kepada pengadilan mengenai penguasaan atas tanah atau penerbitan sertifikat.

Apabila kelima unsur tersebut diatas 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 dipenuhi secara bersama-sama oleh pemilik sertifikat, maka sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak menjadi mutlak.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak merupakan penerapan dari sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah. Menurut Effendi Perangin, yang dimaksud dengan sistem publikasi positif, yaitu apa yang terkandung dalam buku tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak, artinya pihak ketiga yang bertindak atas bukti-bukti tersebut diatas, mendapatkan perlindungan yang mutlak, biarpun dikemudian hari ternyata keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Bagi mereka yang dirugikan akan mendapat kompensasi dalam bentuk yang lain.¹³

Ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditetapkan dalam rangka untuk menutupi kelemahan penerapan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah dan mengarah pada penerapan sistem publikasi positif. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat. Sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertifikat. Pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria 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 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan pejabat yang menandatangani sertifikat, adalah:¹⁴

- a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis, sertifikat ditandatangani oleh Ketua Panitia Ajudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), sertifikat ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- c. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat missal, sertifikat ditandatangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan

¹³ Effendi Perangin, *Op-cit*, hal 97.

¹⁴ Umar Said Sugiharto, *Op-cit*..hal 304

sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah itu.¹⁵

Pihak yang menerima penyerahan sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah: ¹⁶

- a. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dipunyai oleh satu orang, sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- b. Untuk tanah wakaf, sertifikat diserahkan kepada Nadzirnya atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- c. Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertifikat diterima kepada ahli warisnya atau salah seorang waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.
- d. Untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- e. Untuk Hak Tanggungan, sertifikat diterima kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Ada bermacam-macam sertifikat berdasarkan objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik.
2. Sertifikat Hak Guna Usaha.
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
5. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara.
6. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
7. Sertifikat tanah Hak Pengelolaan.
8. Sertifikat tanah Wakaf.

9. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

10. Sertifikat Hak Tanggungan .

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

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 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 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.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hukum sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian, pengadilanlah yang berwenang memutuskan alat bukti mana yang benar dan apabila terbukti sertifikat tersebut tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan sebagaimana mestinya.¹⁷

Ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kelemahan, yaitu negara tidak menjamin

¹⁵ Urip Santoso, *Op-cit*, hal 43.

¹⁶ Umar Said Sugiharto dkk, *Op-cit*, hal 304-305..

¹⁷ Umar Said Sugiharto dkk, *Ibid*, hal 306.

kebenaran data fisik dan data yuridis yang disajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertifikat dikarenakan dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat.

Untuk menutupi kelemahan dalam ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemilik sertifikat dari gugatan dari pihak lain dan menjadikannya sertifikat sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak, maka dibuatlah ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :¹⁸

1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
2. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
3. Tanah dikuasai secara nyata;
4. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dalam hal penguasaan negara dalam hukum agraria atas bumi atau tanah, mengandung pengertian negara memegang kekuasaan untuk menguasai dan mengusahakan segenap sumber daya agraria yang terdapat dalam wilayah hukum negara Indonesia. Tujuan hak menguasai oleh negara atas sumber daya alam khususnya tanah ialah keadilan sosial dan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Makna dan fungsi penguasaan negara terhadap pengelolaan ekonomi, secara substantif disesuaikan dan harus sejalan dengan hak penguasaan negara menurut Pasal 33 UUD 1945.

2. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah tidak hanya memberikan jaminan kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada pemilik atau pemegang hak atas tanah. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak merupakan penerapan dari sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah.

B. Saran

1. Dalam menjalankan fungsinya, negara harus menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan negara itu sendiri sebagai salah satu institusi yang bercirikan keadilan. Wewenang negara selaku badan penguasa atas bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah untuk mengatur dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Melalui hak menguasai dari negara inilah maka negara harus mampu menerapkan semua peraturan dan kebijakan yang ada sehingga jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dapat terwujud.
2. Perlunya sosialisasi yang lebih intensif dari pemerintah terhadap upaya perlindungan hukum bagi pemilik sertifikat atas gugatan dari pihak lain seperti yang ditetapkan dalam Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, agar calon pembeli atau calon kreditur dapat mengetahui/informasi mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang akan dialihkan dapat dilindungi serta mempunyai kepastian hukum sehingga terhindar dari sengketa di bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

¹⁸ Umar Said Sugiharto dkk, *Ibid* Hal 307

- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- _____, *Komentar atas UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1993.
- Effendie Bachtiar, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Erwiningsih Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2009.
- Dewantoro Cyintia, *Kasus Hukum & Solusi Pengalihan Hak Tanah & Properti*, PT Gramedia, Jakarta, 2009.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Hutagalung Arie S, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Penerbit PT Raja Grafindo, Jakarta, 2008.
- Karim Rusli, *Negara: Suatu Analisis Mengenai Pengertian Asal-Usul dan Fungsi*, Tiara Kencana, Yogyakarta, 2007.
- Kurniati Nia, *Hukum Agraria Sengketa Pertanahan Penyelesaiannya Melalui Arbitrase Dalam Teori dan Praktik*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016.
- Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Mhd Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia*, Penerbit PT Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Balai Pustaka, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Tahun 2004
- Pramukti A.S dan Widayanto Erdha, *Awas jangan beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2015.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- M. Rayes Lutfi, *Metode Inventarisasi Sumber Daya Lahan*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2006.
- Saleng Abrar, *Hukum Pertambangan*, Yogyakarta, UII Press, 2004.
- Said Umar Sugiharto dkk, *Hukum Pengadaan Tanah, Pengadaan hak atas tanah untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, Setara Press, Malang, 2015.
- Soetiknjo Iman, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Jogjakarta, 1994.
- Santoso Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2011.
- Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983. dan Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan Burgelijk Wetboek*, Pradnya Paramita.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Soekanto S dan Mamudji S, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 1995.
- Soekanto Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, PT RadjaGrafindo, Jakarta, 2003.

Sumber Lain:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah dan benda-benda di atasnya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2006
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.