

## TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN KEPEMILIKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM SISTEM PEMBUKTIAN PERDATA<sup>1</sup>

Oleh : Alvian B. Tumbal<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Pengaturan Kepemilikan Sertifikat Hak atas Tanah dalam sistem pembuktian Perdata dan bagaimana Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak atas Tanah dalam sistem pembuktian Perdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Di Indonesia terdapat beberapa regulasi atau pengaturan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah. Hal ini diatur dalam beberapa hukum positif di antaranya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Tanah. 2. Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sengketa pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya surat berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sah sebagai pembuktian yang kuat, tapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain. Sekali lagi secara tegas dalam hal ini menandakan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif.

**Kata kunci:** Kajian yuridis, kedudukan kepemilikan, sertifikat hak atas tanah, pembuktian perdata.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, karena itu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur

yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Sebagai surat tanda bukti hak, maka fungsi sertifikat terletak pada bidang pembuktian. Karena itu, bila kepada hakim ditunjukkan sertifikat hak atas tanah, maka hakim harus menerima keterangan dalam sertifikat sebagai benar, bila tidak dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti lain, bahwa keterangan dalam sertifikat itu salah (palsu).<sup>3</sup>

Walaupun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur tentang sertifikat hak atas tanah namun secara khusus hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas telah mendorong penulis untuk mengangkat permasalahan tersebut kedalam skripsi ini dengan judul: "Tinjauan Yuridis Terhadap Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata"

#### B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pengaturan Kepemilikan Sertifikat Hak atas Tanah dalam sistem pembuktian Perdata?
2. Bagaimanakah Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak atas Tanah dalam sistem pembuktian Perdata?

#### C. Metode Penulisan

Ruang lingkup penelitian ini ialah pada disiplin Ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari Penelitian Hukum Kepustakaan yakni dengan "cara meneliti bahan pustaka atau yang dinamakan Penelitian Hukum Normatif"<sup>4</sup> Penelitian Hukum ada 7 jenis dari perspektif tujuannya, yakni mencakup penelitian inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum klinis, penelitian hukum yang mengkaji

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH; Djefry Welly Lumintang, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101230

<sup>3</sup> Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, C.V. Rajawali, Jakarta, 1986, hlm.2

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Peneletian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, 2004, hlm. 14

sistematika Peraturan Perundang-Undangan, penelitian yang ingin menelaah sinkronisasi suatu Peraturan Perundang-Undangan, penelitian perbandingan hukum, dan penelitian sejarah hukum.<sup>5</sup>

## PEMBAHASAN

### A. Pengaturan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata.

Di Indonesia terdapat beberapa pengaturan atau regulasi yang mengatur tentang sertifikat tanah atau yang berhubungan dengan itu. Pengaturan ini hadir sebagai payung hukum atau unifikasi hukum untuk masyarakat Indonesia yang sebelumnya terdapat dualisme mengenai hal ini, di mana masyarakat masih memakai hukum adat dan hukum barat sebagai payung hukumnya. Sehingga sering terjadi benturan hukum. Oleh sebab itu, dalam dinamika perkembangannya pengaturan tentang sertifikat tanah terdapat di beberapa peraturan di Indonesia diantaranya:

#### 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dasar hukum sertifikat tanah dalam UUPA di atur lebih rinci pada Pasal 19 ayat (1) dan (2), dengan penjabarannya sebagai berikut:<sup>6</sup>

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
  - a. pengukuran, perpetaan 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.

#### 2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 19 UUPA tentang Pendaftaran Tanah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

#### 3. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk Dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah.

### B. Kedudukan Kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pembuktian Perdata.

Akhir-akhir ini kasus pertanahan muncul ke permukaan dan merupakan bahan pemberitaan di media massa. Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi yang antara lain:<sup>7</sup>

1. Harga tanah yang meningkat dengan cepat.
2. Kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan / haknya.
3. Iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah.

Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) di bidang pertanahan antara siapa dengan siapa, sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya. Sehubungan dengan hal tersebut di atas, guna kepastian hukum yang diamanatkan UUPA, maka terhadap kasus pertanahan dimaksud antara lain dapat diberikan respons / reaksi / penyelesaian kepada yang berkepentingan (masyarakat dan pemerintah).<sup>8</sup>

Rusmadi Murad berpendapat, bahwa pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah, yaitu: Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau

<sup>5</sup> Amirudin Dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, 2004, Hal 120-122

<sup>6</sup> Anonim, *Undang-Undang Agraria*, Pustaka Mahardika, Yogyakarta, 2018, hlm. 405

<sup>7</sup> <http://enzifabrianti.blogspot.com/2013/04/penyelesaian-sengketa-tanah-dalam-uupa.html>, Diakses Pada Tanggal 18 September 2018, Pukul 03.41 Wita

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm. 46

badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.<sup>9</sup>

Kepala BPN Pusat mengatakan, setidaknya ada tiga hal utama yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah:<sup>10</sup>

1. Persoalan administrasi sertifikasi tanah yang tidak jelas, akibatnya adalah ada tanah yang dimiliki oleh dua orang dengan memiliki sertifikat masing-masing.
2. Distribusi kepemilikan tanah yang tidak merata. Ketidakseimbangan dalam distribusi kepemilikan tanah ini baik untuk tanah pertanian maupun bukan pertanian telah menimbulkan ketimpangan baik secara ekonomi, politis maupun sosiologis. Dalam hal ini, masyarakat bawah, khususnya petani/penggarap tanah memikul beban paling berat. Ketimpangan distribusi tanah ini tidak terlepas dari kebijakan ekonomi yang cenderung kapitalistik dan liberalistik. Atas nama pembangunan tanah-tanah garapan petani atau tanah milik masyarakat adat diambil alih oleh para pemodal dengan harga murah.
3. Legalitas kepemilikan tanah yang semata-mata didasarkan pada bukti formal (sertifikat), tanpa memperhatikan produktivitas tanah. Akibatnya, secara legal (*de jure*), boleh jadi banyak tanah bersertifikat dimiliki oleh perusahaan atau para pemodal besar, karena mereka telah membelinya dari para petani/pemilik tanah, tetapi tanah tersebut lama ditelantarkan begitu saja. Mungkin sebagian orang menganggap remeh dengan memandang sebelah mata persoalan sengketa tanah ini, padahal persoalan ini merupakan persoalan yang harus segera dicarikan solusinya. Kenapa demikian? karena sengketa tanah sangat berpotensi terjadinya konflik antar ras, suku dan agama. Akibatnya harga diri harus dipertaruhkan.

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional adalah instansi vertikal Badan Pertanahan

Nasional di Provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kanwil BPN). Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui kepala Kanwil BPN (Kantor Pertanahan).

Kedudukan sertifikat memegang peranan yang sangat penting dalam sengketa pertanahan, karena sertifikat merupakan suatu alat bukti surat yang kuat dalam berbagai persoalan, terlebih khusus untuk sengketa pertanahan. Kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi si pemegang sertifikat. Karena hal ini sebagai alat bukti kepemilikan yang bersifat kuat artinya sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak dan mempunyai alat bukti untuk membuktikannya maka dalam hal ini sertifikat tersebut mempunyai kepastian hukum bersifat materil (publikasi negatif berunsur positif) yang dianut dalam hukum tanah nasional, tetapi disisi lain juga sertifikat mempunyai kepastian hukum yang bersifat formil (publikasi positif) yaitu kepastian hukum dari sertifikat yang berisi ketentuan tertulis yang tertera dalam Undang-Undang atau peraturan lainnya adalah bersifat mutlak artinya tidak bisa diganggu gugat.<sup>11</sup>

Salah satu alat bukti yang paling utama digunakan dalam penerapan hukum acara perdata di Pengadilan Negeri adalah alat bukti tulisan atau disebut juga alat bukti surat. Alat bukti surat terbagi ke dalam 2 (dua) macam, yaitu akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta. Akta terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan. Sertifikat hak atas tanah termasuk ke dalam jenis akta otentik, karena dibuat sesuai dengan ketentuan oleh pejabat untuk itu, yaitu Kepala Kantor Pertanahan.<sup>12</sup>

Akta otentik merupakan alat bukti yang cukup mengikat dan sempurna. Cukup mengikat dalam arti bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus

<sup>11</sup>

<http://digilib.unila.ac.id/21321/3/SKRIPSI%20TANPA%20BAB%20PEMBAHASAN.pdf>, diakses pada 27 November 2018, Pukul 02.31 Wita

<sup>12</sup> <file:///C:/Users/User/Downloads/7185-15623-1-SM.pdf>, Diakses pada 18 September 2018, Pukul 04.14 Wita

<sup>9</sup> *ibid*

<sup>10</sup> *ibid*

dipercaya oleh hakim sebagai sesuatu yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya. Sempurna dalam arti bahwa sudah cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan alat bukti lain. Sebaliknya, akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tandatangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai.<sup>13</sup>

Alat bukti yang sah dan dapat dipergunakan dalam acara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR. Adapun alat bukti tersebut adalah berupa bukti tulisan atau bukti surat, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Dalam perkara perdata, alat bukti surat atau akta menempati urutan pertama karena semua jenis surat atau akta memegang peran penting dalam pembuktian. Pada sisi lain, hampir semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta.<sup>14</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, mengatur sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kalau dilihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 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.<sup>15</sup>

Sertifikat tanah sebagai salah satu dokumen pertanahan merupakan hasil proses pendaftaran tanah yang memuat dokumen

tertulis data fisik serta data yuridis tanah yang bersangkutan. Dokumen-dokumen pertanahan tersebut dapat dipakai sebagai jaminan dan menjadi pegangan bagi pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Kemudian kekuatan pembuktian sertifikat tanah adalah kuat dan sempurna selama tidak ada pihak lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>16</sup>

Data fisik sebagaimana dimaksud adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Dari defenisi tersebut diatas dapat diketahui bahwa yang menjadi objek-objeknya adalah bidang tanah dan satuan rumah susun, dan keterangan yang diperlukan terhadap objek tersebut adalah mengenai letak, batas, luas serta bangunan yang ada diatasnya. Sedangkan data yuridis yang dimaksud, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban lain yang membebaninya.<sup>17</sup>

Pendaftaran tanah terdapat beberapa sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak negara yang telah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Adapun sistem pendaftaran tanah tersebut sebagai berikut:<sup>18</sup>

#### 1. Sistem Torrens

Sistem ini lebih dikenal dengan nama *The Real Property Art* atau *Torrens Act*, yang mulai berlaku di Australia Selatan tahun 1858. Sesuai dengan namanya, sisten ini diciptakan oleh seorang bernama Sir Robert Torrens. Sistem ini kemudian diatur oleh banyak negara lain, dan sudah disesuaikan dengan hukum material masing-masing negara tetapi tata dasarnya masih sama.

Menurut sistem Torrens, sertifikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu gugat. Ganti kerugian kepada pemilik sejati diberikan melalui dana asuransi. Pengubahan buku tanah tidak diperkenankan, kecuali jika sertifikat hak atas tanah itu diperoleh dengan cara pemalsuan atau penipuan.

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> *Ibid*

<sup>15</sup> <https://marunggai.wordpress.com/2009/04/27/fungsi-sertifikat-hak-milik-atas-tanah/>, Diakses Pada 18 September 2018, Pukul 04.16 Wita

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> Arba, *Op.Cit*, hlm. 148-149

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.154-155

Sistem Torrens ini diterapkan di Kanada, Amerika Serikat, Brazilia, Aljazair, Spanyol, Denmark, Norwegia, Malaysia.

Kelebihan sistem Torrens menurut penciptanya Sir Robert Torrens adalah sebagai berikut:

- a. Ketidakpastian diganti dengan kepastian.
- b. Biaya peralihan berkurang dari pound menjadi *shilling*, waktu dari bulan menjadi hari.
- c. Ketidakjelasan dan berbelit-belit uraian menjadi jelas dan singkat.
- d. Persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang dapat mengurus sendiri kepentingannya.
- e. Penipuan sangat dihalangi.
- f. Banyak hak milik atas tanah berkurang nilainya karena ketidakpastian hak atas tanah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
- g. Proses disederhanakan dengan meniadakan beberapa hal.

## 2. Sistem Positif

Sistem positif dalam pendaftaran tanah menyatakan bahwa apa yang tercantum dalam buku tanah dan surat bukti hak yang dikeluarkan tercantum merupakan alat bukti mutlak. Jika pihak ketiga bertindak berdasarkan bukti-bukti tersebut, maka dia mendapatkan perlindungan mutlak walaupun kemudian hari ternyata bahwa keterangan yang tercantum dalamnya tidak benar. Oleh karena itu, pelaksana pendaftaran tanah berperan aktif menyelidiki dengan teliti apakah hak atas tanah dapat didaftar untuk nama seseorang atau tidak.<sup>19</sup>

Seperti halnya sistem Torrens, sistem positif juga mempunyai beberapa kelebihan seperti berikut ini:<sup>20</sup>

- a. kepastian buku tanah bersifat mutlak;
- b. pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti;

- c. mekanisme kerja penerbit hak atas tanah mudah dipahami oleh orang awam.

Akan tetapi sistem ini juga mempunyai kelemahan-kelemahan yaitu:

- a. akibat pelaksanaan pendaftaran tanah bertindak aktif dan teliti, maka waktu yang digunakan sangat lama;
- b. pemilik hak atas tanah sebenarnya, akan kehilangan hal;
- c. wewenang pengadilan dimasukkan ke dalam wewenang administrasi karena penertbitansertifikat tidak dapat diganggu gugat. Sistem positif ini diterapkan di Jerman dan Swiss.

## 3. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan tanda bukti hak yang kuat. Artinya semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti lain. Bila kemudian hari ternyata keterangan dalam sertifikat itu tidak benar, maka berdasarkan keputusan Pengadilan Negeri yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat tersebut dapat diadakan perubahan seperlunya.<sup>21</sup>

Menurut sistem negatif, peralihan hak atas tanah berdasarkan asas *mem plus iuris*, yakni melindungi pemegang hak yang sebenarnya dari tindakan orang lain yang mengalihkan haknya tanpa diketahui oleh pemegang hak yang sebenarnya. Ciri pokok sistem negatif adalah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukan pemilik yang sebenarnya. Ciri pokok lainnya adalah pejabat balik nama tanah berperan pasif, artinya tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran surat-surat yang diserahkan kepadanya.

Kebaikan dari sistem negatif adalah perlindungan hukum diberikan kepada

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*

<sup>21</sup> *Ibid*

pemegang hak yang sejati (sebenarnya). Sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

- a. peran pasif pejabat balik nama tanah menyebabkan tumpang tindih sertifikat tanah;
- b. mekanisme kerja penerbitan hak atas tanah kurang dipahami oleh masyarakat awam.

UUPA tidak menyatakan secara tegas bahwa sistem pendaftaran yang mana dianut dari tiga sistem yang telah diuraikan. Tetapi apabila didasarkan pada ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang berakhir adalah pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai "alat pembuktian yang kuat", jelas bahwa UUPA menganut sistem negatif dalam hal pendaftaran tanah. Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menganut sistem negatif dengan pertimbangan bahwa penyelenggaraan tanah menggunakan waktu relatif singkat. Namun tidak berarti bahwa berdasarkan sistem negatif pelaksanaan pendaftaran tanah kurang atau tidak teliti. Terhadap sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA, beberapa ahli hukum memberikan tanggapan sebagai diuraikan berikut ini.<sup>23</sup>

Mengapa sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak? Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata

bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.<sup>24</sup>

Boedi Harsono berpendapat, sistem pendaftaran tanah Indonesia ialah sistem publikasi negatif dengan tendens positif. Pengertian negatif adalah keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedangkan pengertian dengan tendens positif adalah bahwa para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran. petugas pelaksana diwajibkan untuk mengadakan pembuktian seperlunya (terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut) untuk mencegah kekeliruan.<sup>25</sup>

Demikian pula pendapat Parlindungan bahwa pengertian negatif tidak berarti Kantor Pendaftaran Tanah akan gegabah menerima permohonan pendaftaran tanah, tetapi selalu harus melalui suatu pemeriksaan, sehingga kadangkala pendaftaran (tanah) di Indonesia sekarang ini adalah pendaftaran yang negatif bertendensi positif.<sup>26</sup>

Secara tegas dapat dinyatakan bahwa sistem pembuktian sertifikat hak atas tanah di Indonesia menganut sistem pembuktian negatif yang mengandung unsur positif. Urip Santoso berpendapat, bahwa dengan mengacu kepada penjelasan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran tanah), sistem publikasi yang digunakan di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat dibuktikan dari hal-hal berikut:<sup>27</sup>

1. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak (sistem publikasi negatif).
2. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta (sistem publikasi positif)

<sup>24</sup> Syamsul Bahri, *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat, Universitas Andalas, Padang, 1981, hlm. 22

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 50

<sup>26</sup> A.P. Parlindungan, 1990, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1990, hlm. 97

<sup>27</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 263

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*

3. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum, dalam sertifikat (sistem publikasi negatif).
4. Petugas pendaftaran tanah bersifat aktif meneliti kebenaran data fisik dan yuridis (sistem publikasi positif).
5. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (sistem publikasi positif).
6. Pihak lain yang diragukan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertifikat dinyatakan tidak sah (sistem publikasi negatif).

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Di Indonesia terdapat beberapa regulasi atau pengaturan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah. Hal ini diatur dalam beberapa hukum positif di antaranya, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Tanah.
2. Kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam sengketa pertanahan di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif artinya surat berupa sertifikat atau sertifikat sementara hanya dinyatakan sah sebagai pembuktian yang kuat, tapi masih dapat disanggah kebenarannya dengan bukti lain. Sekali lagi secara tegas dalam hal ini menandakan bahwa Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang bertendensi positif.

### B. Saran

1. Perlu adanya pengaturan yang jelas mengenai sertifikat hak atas tanah dalam sistem pembuktian, sehingga masyarakat mempunyai pijakan kepastian hukum yang kuat dalam hal

bersengketa dalam masyarakat khususnya mengenai hak atas tanah.

2. Pihak-pihak yang terkait harus lebih memfokuskan pada hal-hal yang berhubungan dengan sertifikat hak atas tanah, seperti misalnya pembersihan terhadap sertifikat ganda, dan membuat kejelasan terhadap tanah-tanah yang tidak mempunyai sertifikat, sehingga oleh karena adanya hal ini dapat meminimalisir sengketa-sengketa tanah yang ada di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2010. *Burgelijk Wetboek voor Indonesie*, Permata Press, Jakarta.
- Anonim, 2018. *Undang-Undang Agraria*, Pustaka Mahardika, Yogyakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Amirudin Dan Zainal Asikin, 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta.
- Andi Hamzah, 1982. *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1990. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Arba, 2017. *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 1992. *Sistem Pembuktian Dalam Peradilan Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang UUPA isi dan pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2011. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1986. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, C.V. Rajawali, Jakarta.
- Florianus, S.P Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Muchtar Wahid, 2008. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta.
- Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

- Rachmadi Usman, 2003. *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rusmadi Murad, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah*, Bandung.
- Riduan Syahrani, 1988. *Hukum Acara Perdata Di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004. *Peneletian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta.
- Sri Mamudji. 2005. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Subekti, 1982. *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung.
- Subekti, 1991. *Hukum Pembuktian*, Pradya Paramita, Jakarta.
- Subekti, 2003. *Kamus Hukum*, Pradya Paramita, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Syamsul Bahri, 1981. *Hukum Agraria Indonesia Dulu dan Kini*, Fakultas Hukum dan Pengetahuan Masyarakat Universitas Andalas, Padang.
- Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, PT. Kencana, Jakarta.
- Laman :**  
<file:///C:/Users/User/Downloads/7185-15623-1-SM.pdf>, diakses pada tanggal 18 September 2018
- [http://derryjie.blogspot.com/2013/11/makalah-sengketa-lahan\\_26.html](http://derryjie.blogspot.com/2013/11/makalah-sengketa-lahan_26.html), diakses pada tanggal 24 Oktober 2018
- <http://digilib.unila.ac.id/10605/18/BAB%20II.pdf>, diakses pada tanggal 21 Agustus 2018
- <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=515141&val=10541&title=PERKEMBANGAN%20ALAT%20BUKTI%20DALAM%20PENYELESAIAN%20PERKARAWAN%20PERDATA%20DI%20PENGADILAN%20MENYUJUN%20PEMBARUAN%20HUKUM%20ACARA%20PERDATA>, diakses pada tanggal 22 Agustus 2018
- <http://e-journal.uajy.ac.id/4756/3/2MIH01784.pdf>, diakses pada tanggal 06 Agustus 2018
- <http://enzifebrianti.blogspot.com/2013/04/penyelesaian-sengketa-tanah-dalam-uupa.html>, diakses pada tanggal 18 September 2018
- <https://marunggai.wordpress.com/2009/04/27/fungsi-sertifikat-hak-milik-atas-tanah/>, diakses pada tanggal 18 September 2018
- <https://media.neliti.com/media/publications/9132-ID-status-kepemilikan-tanah-hasil-konversi-hak-barat-berdasarkan-uu-no-5-tahun-1960.pdf>, diakses pada tanggal 06 Agustus 2018
- <https://media.neliti.com/media/publications/9086-ID-pola-penyelesaian-sengketa-tanah-ulyat-di-sumatera-barat-sengketa-antara-masyar.pdf>, diakses pada tanggal 22 Agustus 2018
- <https://nasional.kompas.com/read/2017/12/27/14592061/659-konflik-agraria-tercatat-sepanjang-2017-mencakup-lebih-dari-500000>, diakses pada tanggal 09 Agustus 2018
- <http://www.hukumproperti.com/pertanahan/bentuk-dan-isi-sertifikat-hak-atas-tanah/>, diakses pada tanggal 17 Oktober 2018
- <https://www.hukumproperti.com/pertanahan/kewenangan-pemberian-hak-atas-tanah/>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2018
- <http://www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-regulasi/>, diakses pada tanggal 04 September 2018