

## KEPASTIAN HUKUM TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH YANG SUDAH BERSERTIFIKAT<sup>1</sup>

Oleh : Fandri Entiman Nae<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana fungsi sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak dan bagaimana kepastian hukum terhadap sertifikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas Tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif disimpulkan bahwa: 1. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan juga berfungsi sebagai tempat mata pencaharian. 2. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu : 1) bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu : (1) status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh, (2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk

mendapatkan hak atas tanah tersebut, (3) Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut, (4) Prosedur penerbitan. Diatur dalam PP No 24 tahun 1997, dan 2) bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

Kata kunci: Hak milik, Tanah.

### A. PENDAHULUAN

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

1. Hak primer yaitu hak yang bersumber langsung pada hak bangsa Indonesia yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP).
2. Hak sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.<sup>3</sup>

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi : Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

- *Turun Temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak

<sup>1</sup> Artikel skripsi

<sup>2</sup> NIM: 080711456. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado.

<sup>3</sup> Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Suka Buku, cetakan ke-1yogyakarta 2011, hal 11

miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.

- *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lainnya dan tidak mudah hapus.
- *Terpenuhi* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>4</sup>

Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang di namakan “pendaftaran tanah” atau “Recht Kadaster”.

Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana fungsi sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak ?

---

<sup>4</sup> Urip Santoso., *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, cetakan ke-6 jakrta 2010, hal 90-91.

2. Bagaimana kepastian hukum terhadap sertifikat tanah sebagai bukti hak kepemilikan atas Tanah ?

## **C. METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif, artinya mengacu kepada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi serta kebiasaan-kebiasaan yang berlaku dimasyarakat. Yang menjadi acuan adalah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 19 dinyatakan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah. Terhadap tanah yang telah didaftar selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, yang merupakan alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah ( sertifikat hak atas tanah ).

## **PEMBAHASAN**

### **A. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak**

Pendaftaran atas bidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Dengan telah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertifikat, pemegang hak atas tanah memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. Undang-Undang Pokok Agraria mengatur bahwa Pemerintah mengadakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian Hukum atas hak-hak atas tanah.<sup>5</sup> Demikian dinyatakan juga fungsi sertifikat dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, karena itu, siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertifikat

---

<sup>5</sup> Urip Santoso., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah..*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, cetakan ke-2, hal 248.

itu. Selanjutnya dapat membuktikan mengenai keadaan-keadaan dari tanahnya itu misalnya luas, batas-batas, ataupun segala sesuatu yang berhubungan dengan bidang tanah dimaksud.

Sejalan dengan itu kitab undang-undang hukum perdata juga menyatakan dalam pasal 1865 dan pasal 1866 tentang pembuktian pada umumnya yang berbunyi : setiap orang yang mendalikan bahwa ia mempunyai sesuatu haak,atau guna meneguhkan haknya sendiri mupun membantu suatu hak orang lain,menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dengan alat-alat buki yang terdiri atas : bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah dan segala sesuatu dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan<sup>6</sup>. Apabila dikemudian hari terjadi tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan/penguasaan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertifikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Tetapi jika ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan / pembetulan seperlunya. Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertifikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud.

Kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangat penting, setidaknya karena:

- a) Sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi Orang yang namanya tercantum dalam sertifikat Pemilik sertifikat merasa tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun.
- b) penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah.
- c) Dengan adanya sertifikat pemilik hak atas tanah tersebut dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan UU, ketertiban umum, dan kesusilaan.
- d) Selain itu juga sertifikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang (sala satu Fungsi Sertifikat).

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub c sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

Hal ini lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan Pasal 32 yang menyebutkan bahwa :

---

<sup>6</sup> Prof.R.Subekti,S.H. dan R.Tjitrosudibio.,kitab Undang-Undang Hukum Perdata.,PradnyaParamita,Jakarta 2008. Hal 475

- a) Ayat (1) : “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan” ;
- b) Ayat (2) : “dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat 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”.

Ketentuan Pasal 32 tersebut adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Dalam melakukan pendaftaran pemerintah harus menggunakan sistem yaitu sistem publikasi negatif.<sup>7</sup> Khususnya pada ayat (2) pasal 32 tersebut bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama seseorang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak menuntut/mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan hak atas atau penerbitan sertifikat tersebut. Jadi sertifikat hak atas merupakan salinan buku tanah atau dokumen dalam bentuk daftar

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, jilid I, Djambatan , Jakarta,2003,hal 482

yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang suda ada haknya dan kemudian dijilid menjadi satu dengan sampul yang telah ditetapkan bentuknya, sehingga terciptalah sertifikat hak atas tanah.

Jelaslah apabila seseorang memiliki sertifikat hak atas tanah akan merasa terjamin akan kepastian hak atas tanah yang dimilikinya, sebab apabila terjadi pelanggaran atas tanah hak miliknya maka pemilik tanah dapat menuntut haknya kembali.

Dengan demikian sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sangat penting bagi subyek hukum hak atas tanah, sehingga baik sekali apabila Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan operasional dari Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya mensyaratkan alat bukti yang memiliki bobot sangat ringan, yaitu alat bukti saksi dalam melakukan proses penerbitan sertifikat tanah, apalagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah memperkenalkan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam Pasal 32 yang merefleksikan terjadinya pergeseran stelsel yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia dari stelsel negatif menjadi stelsel negatif plus. Sengketa pertanahan dapat pula timbul dari dasar penerbitan suatu sertifikat tanah. Selanjutnya untuk memperdalam analisa tentang kompetensi peradilan, perlu juga dicermati tentang alat bukti yang terbit dari suatu proses Pendaftaran Tanah dan merupakan unsur yang dominan untuk menentukan kompetensi peradilan.

Sertifikat adalah salinan dari buku tanah yang merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan bidang tanah dengan meneliti surat-surat buktinya, yang setelah melalui syarat tertentu akan merupakan alas hak pada

pendaftaran pertama dan peralihan-peralihan berikutnya.

### **B. Kepastian Hukum Terhadap Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah**

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyebutkan bahwa dimana setelah terbitnya sertifikat selama lima tahun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun, maka tidak boleh dibuat sertifikat baru atas tanah yang sama. Namun pada kenyataannya sengketa mengenai tanah sering terjadi, salah satu alasan yang saya dapat kemukakan karena dalam mengadakan pendaftaran tanah kita menganut asas negatif publik. Asas negatif ini tercermin dalam pernyataan sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai satu-satunya alat pembuktian.<sup>8</sup> Sehingga dapat kita nyatakan dengan menganut asas negatif tersebut hanya dapat dipandang sebagai suatu bukti permulaan saja belum menjadi sertifikat itu sebagai suatu yang final sebagai bukti hak tanahnya jika kita menganut asas positif atau sebagai satu-satunya alat pembuktian seperti diuraikan diatas. Dalam Pasal 19 UUPA juga mengatakan sertifikat itu dalah sebagi alat pembuktian yang kuat, sehingga setiap orang dapat mempermasalahkan tentang kebenaran sertifikat tanahnya dan jika dia dapat membuktikan ketidakbenaran dari hak atas tanah tersebut maka dapat dibatalkan oleh pengadilan dan kepala BPN

dapat memerintahkan hal itu. Namun PP No 24 tahun 1997 pada pasal 24 juga harus di perhatikan bahwa telah menguasai dengan itikad baik sesuatu bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut dapat dilakukan pendaftaran tanah yang dikuasainya tersebut.<sup>9</sup>

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu :

a. bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu :

- 1) status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.
- 2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.
- 3) Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
- 4) Prosedur penerbitan. Diatur dalam PP No 24 tahun 1997<sup>10</sup>

b. Bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda. Hal ini lebih diperkuat dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam ketentuan pasal 32 ayat (1), yaitu : "sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data

<sup>8</sup> Prof. DR. A.P. Perlindungan, SH., Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung 2009, cetakan ke-4, hal 14

<sup>9</sup> Ibid hal 10

<sup>10</sup> ibid

fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Keluarnya Keppres No 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional dibidang Pertanahan yang memberikan mandat kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menyempurnakan UUPA 1960 di harapkan bisa membenahi sengketa agraria. Juga terkait dengan Permasalahan atau sengketa yang sering terjadi dibidang pertanahan, posisi rakyat selalu dilemahkan dengan tidak memiliki dokumen yang legal atau dokumen yang tidak disahkan menurut hukum seperti sertifikat. Rakyat mengklaim tanah hanya berdasarkan kepada fakta historis belaka. Jika dokumen legal seperti sertifikat pun, terkadang belum bisa membuktikan kepemilikan secara sah terhadap tanahnya, apalagi hanya dengan mengandalkan aspek historis semata, tentu akan jauh lebih sulit untuk mendapatkan pengakuan.

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA memuat ketentuan yang menyebutkan jaminan bagi setiap individu memiliki tanah. Mengacu pada ketentuan tersebut semestinya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan dokumen legal untuk kepentingan rakyat. Namun, kenyataan belum berpihak pada rakyat. Ketidak jelasan aturan perundangan membuat posisi rakyat terpinggirkan.

Lemahnya masyarakat dalam sengketa pertanahan dikarenakan kurangnya kesadaran ataupun pemahaman masyarakat akan undang-undang dan peraturann hukum lainnya di bidang pertanahan, kurang adanya koordinasi antar instansi yang terkait dengan masalah tanah tersebut bahkan sering tidak ada persepsi yang sama mengenai pengertian-pengertian yang terkandung dalam peraturan-peraturan pertanahan yang ada juga peraturan-peraturan di bidang

pertanahan masih banyak yang perlu disempurnakan sehingga tidak menimbulkan ketidakjelasan.

Pada dasarnya, karena pendaftaran tanah itu adalah semata-mata untuk memperoleh jaminan kepastian hukum dan hak, mak data-data yang diperoleh haruslah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya daripada status tanah tersebut. Karena itu diperlukan suatu ketelitian yang cermat dalam memperoleh, data baik dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah maupun kegiatan mengenai pemeliharannya.

#### Kegiatan Penerbitan Sertifikat

Pasal 31 Praturan Pemerintah NO 24 Tahun1997 Penerbitan tanda bukti hak yaitu untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan/kota setempat ditandatangani oleh ketua panitia Ajudikasi( suatu kepanitiaan yang melakukan pendaftaran tanah dari desa demi desa/pembantu dari BPN) atas nama kepala kantor Pertanahan Nasional. Setelah terdaftar pemberian sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang bersangkutan atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.Sedangkan desa yang belumlengkap atau desa yang belum punya peta pendaftaran yang ada hanya peta dasar.

Pada umumnya sertifikat hak atas tanah berisi salinan buku tanah saja tanpa surat ukur. Dalam perkembangannya sertifikat tanpa surat ukur sering menimbulkan sengketa karena tidak adanya data petunjuk obyek. Sehubungan dengan itu kemudian dikeluarkan Keputusan Menteri Negara Nomor 6 Tahun 1965 yang menyebutkan bahwa “Sertifikat yang hanya terdiri dari salinan buku tanah harus dilengkapi dengan gambar situasi atau perusahaan situasi”.

Ditinjau dari isi dan bentuk, gambar atau peta situasi tidak ada bedanya dengan surat ukur (sama-sama menunjukkan luas tanahnya), tetapi secara yuridis ada perbedaan yang mendasar, yaitu surat ukur yang diterbitkan dalam rangka "*sistematic Initial Registration*" adalah dokumen tanda bukti hak mengenai data fisik tanah yang bersangkutan, sebaliknya pembuatan gambar situasitidak melalui prosedur seperti pembuatan surat ukur karena memang hanya dimaksudkan sebagai petunjuk obyek bukan alat pembuktian.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sertifikat yang diterbitkan tanpa surat ukur tersebut yang hanya dilengkapi dengan gambar situasi dinamakan "sertifikat sementara", tetapi bukan berarti sertifikat ini berlaku sementara, melainkan sertifikat yang diterbitkan sementara sebelum ada surat ukur, karena belum ada peta pendaftaran tanahnya.

#### 1. Kegiatan Pemeliharaan Data Fisik dan Data Yuridis

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah ditamba 1(satu) yaitu pemeliharaan data fisik dan data yuridis. Menurut Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Selain sistem tersebut yang dijelaskan diatas, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari PP No 10 Tahun 1961, terdapat sistem lain yang dikenal dahulu yaitu pendaftaran desa demi desa dan pendaftaran Sporadik adalah pendaftaran tanah individual "*individual / sporadik initial registration*".<sup>11</sup> Tatacara pendaftaran tanah secara "*individual initial registratin*" yang didaftarkan adalah haknya

<sup>11</sup> Prof .DR.A.P.Parlindungan,S.H.Mandar Maju 2009 hal 6

yang tunduk kepada kitab Undang-Undang Hukum perdata Barat.

Hak-hak subyek hukum atas suatu bidang tanah dengan alat bukti berupa suatu sertifikat harus dilindungi mengingat sertifikat hak atas tanah adalah bukti tertulis yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. Oleh karenanya menurut Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHperdata merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam pasal 32 ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan dengan tegas bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sertifikat tanah adalah dokumen formal yang memuat data yuridis dan data fisik yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian bagi seseorang atau badan hukum ( Privat atau publik ) atas suatu bidang tanah yang dikuasai atau dimiliki dengan suatu hak atas tanah tertentu.<sup>12</sup> Sebutan "*serifikat*" atau *certificate ( ing )*, *certificaat* atau *certifikaat ( bld)*, adalah merupakan tanda pernyataan atau keterangan yang dikeluarkan atu diterbitkan oleh pejabat dan atau lembaga / institusi tertentu dengan tujuan tertentu.

Menurut kamus Bahasa Indonesia disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat keterangan (pertanyaan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapt di gunakan sebagai bukti pemilikan atau kejadian, sehingga makna kata sertifikat tanah seperti halnya sertifikat-sertifikat yang lain, adalah surat bukti kepemilikan tanah.<sup>13</sup> Sertifikat-sertifikat tersebut tidak akan mempunyai arti apa-apa apabila diterbitkan oleh pihak atau lembaga yang tidak mempunyai

<sup>12</sup> Boedi Djatmiko, *Sertifikat dan kekuatan Pembuktiannya*, [WWW.tripod.com](http://WWW.tripod.com). Online internet tanggal 31 february 2012.

<sup>13</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta : Balai Pustaka, 1990), hal 225

kewenangan yang diberikan Negara atau hukum untuk itu. Dengan kata lain bahwa sertifikat akan mempunyai kekuatan yuridis apabila memang diterbitkan oleh lembaga yang memperoleh kewenangan untuk itu. Dapat pula dikatakan bahwa sertifikat merupakan suatu dokumen formal yang dijadikan tanda dan instrumen yuridis adanya hak kepemilikan atas suatu barang atau benda (*thing*). Dalam konsep hukum barang atau benda ini dibedakan benda bergerak (*personal property*) dan benda yang tidak bergerak (*real property*)<sup>14</sup>.

Lonsepsi sertifikat sebagai suatu dokumen formal yang dipergunakan sebagai instrument yuridis bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh lembaga negara (pemerintah). Menurut pendapat Yamin dan Rahim Lubis, sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan ieu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.<sup>15</sup>

Lebih lanjut dikatakan Irawan soerodjo, bahwa sertifikat tanah merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan<sup>16</sup>. Dari sini sudah dapat ditangkap bahwa makna sertifikat tanah dalam konstruksi yuridisnya merupakan suatu dokumen formal yang dipergunakan

sebagai tanda dan atau instrument yuridis bukti hak kepemilikan atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN RI ( Badan Pertanahan Nasional republik Indonesia) lembaga atau institusi negara yang ditunjuk dan diberikan wewenang oleh negara untuk menerbitkannya. Sertifikat sebagai dan atau sekaligus alat bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI didalamnya memuat data fisik dan data yuridis. Sertifikat (hak atas tanah) merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh BPN RI yang dipergunakan sebagai tanda bukti dan alat pembuktian hak seseorang atau badan hukum (privat atau publik) mempunyai hak atas suatu bidang tanah. Diatas telah diuraikan yang dimaksudkan dengan itu. Selanjutnya akan diuraikan dimana diatur sertifikat itu dalam peraturan perundang-undangannya dan kekuatan yuridis sertifikat selaku dokumendan instrument yuridis dihadapan hukum.

Konstruksi hukum sertifikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam UU (undang-undang) No.5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disebut juga Undang-Undang Pokok Agrari (UUPA) didalam pasal 19 ayat (1 dan 2) disebutkan :

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilaya Republik Indonesia menurut 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.

<sup>14</sup> Prof.R.Subekti,S.H dan R.dan R.Tjitrosudibio.,Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.,PradnyaParamita.Jakarta 2008hal 158-161

<sup>15</sup> Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, 2010, hal 204

<sup>16</sup> Irawan Soerodjo.,*Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.*,yogyakarta, Arloka.2003.

Berdasarkan pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang suda terdaftar. Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang suda terdaftar dengan memberikan “surat tanda bukti hak” yang berlaku sebagai alat pembuktian yang “kuat”. Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kat “sertifikat” sebagai surat tanda bukti hak.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 tersebut maka selanjutnya dikeluarkan PP (peraturan pemerintah) No 10. Tahun 1961, tentang pendaftaran tanah yang selanjutnya PP ini diganti dengan PP No 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah. Didalam pasal 13 ayat (3 dan 4) PP No 10 Tahun 1961, disebutkan :

1. Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak ;
2. Sertifikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sebutan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak baru tersebut dalam ketentuan PP tersebut. Selanjutnya didalam pasal 1 angka 20 PP No 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah, bahwa “sertifikat 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”. Apabila merujuk pada pasal 1 angka 5 PP No 24 Tahun 1997, tentang pendaftaran tanah disebutkan :

“hak atas tanah adalah hak sebagai mana dimaksud dalam pasal 16 Undang-Undang No 5 Tahun 1960, tentang

peraturan dasar pokok-pokok agraria, selanjutnya disebut UUPA”.<sup>17</sup>

Selanjutnya pada pasal 16 UUPA, yaitu macam-macam hak atas tanah yakni : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lain yang ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara yang disebutkan dalam pasal 53.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat serta memberikan rasa aman dan tentram bagi pemiliknya, segala sesuatu akan mudah diketahui yang sifatnya pasti, bahkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan juga berfungsi sebagai tempat mata pencaharian.
2. Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu :
  - A. bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah yaitu :
    - (1) status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh.
    - (2) Identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian

---

<sup>17</sup> ibid

subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut.

- (3) Letak dan luas obyek tanah atau kepastian obyek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut.
- (4) Prosedur penerbitan. Diatur dalam PP No 24 tahun 1997

B. bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

#### B. Saran

1. Dalam mengsertifikasikan tanahnya terlebih dahulu mempersiapkan persyaratan apasaja yang diperlukan dalam pengurusan pendaftaran tanah melalui penyampaian informasi bagi masyarakat melalui Badan Pertanahan Nasional yang sebagai institusi berwenang menanganinya.
2. Hendaknya wewenang BPN dibatasi hanya pada menemukan dan menentukan kriteria cacat hukum administrasi saja, sedangkan proses penyelesaian pembatalannya tetap diajukan melalui Badan Peradilan Tata Usaha Negara. Anotasinya, semua sengketa hukum antara pihak-pihak penyelesaiannya merupakan wewenang Badan Peradilan.

#### DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Garfika, 2011.  
..... *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, jilid I, Djambatan, Jakarta, 2003.  
Winahyu Erwiningsih., *Hak Pengelolaan Atas Tanah.*, Total Media, Yogyakarta 20011.  
Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Balai Pustaka, 1990).  
Irawan Soerodjo., *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.*, Yogyakarta, Arloka. 2003.  
Kartini muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah.*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2004.  
Margareth., *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.  
A.P. Perlindungan., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung 2009.  
C.S.T. Kansil, dan Christine S.T. Kansil., *Kitab Undang-Undang Hukum Agraria.*, Sinar Grafika, cetakan ke-2 2007.  
R. Subekti, dan R. Tjitrosudibio., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, Pradnya Paramita, Jakarta 2008.  
Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah Rumah dan Perizinannya*, Buku Pintar, Suka Buku, cetakan ke-1, Yogyakarta 2011.  
Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif – Suatu tinjauan Singkat*, Rajawali Press, 1985.  
Supriadi, *Hukum Agraria.*, Sinar Grafika, Jakarta 2010.  
Urip Santoso., *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta 2010.  
....., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Prenada Media Group, 2010).  
Yamin Lubis Mhd dan Rahim Lubis Amd., *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2010.