

**EKSISTENSI SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH  
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24  
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN  
TANAH<sup>1</sup>**

**Oleh: Degreita C. N. Ratumbanua<sup>2</sup>**

Anna S. Wahongan<sup>3</sup>

Reymen M. Rewah<sup>4</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui seperti apa kekuatan pembuktian sertifikat tanah terhadap objek pemilikan tanah dan bagaimana prosedur memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai bagian dari pendaftaran tanah itu sendiri. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Penerbitan sertifikat tanah adalah akibat hukum dari kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut. oleh karena itu pendaftaran tanah menganut sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dan pendaftaran tanah dengan sendirinya juga menganut sistem negatif. Sertifikat tanah bukanlah alat bukti yang mutlak karena sertifikat tanah tersebut masih dapat digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan oleh pihak lawan dimuka Pengadilan bahwa sertifikat tanah yang dipersengketakan itu mengandung keterangan-keterangan yang tidak benar atau yang keliru. 2. Dengan diberlakukannya PP No. 24 tahun 1997 adalah merupakan penyempurnaan dan PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pengeluaran sertifikat hak atas tanah harus dipastikan terlebih dahulu; Status hukum tanah; Siapa pemegang hak; Ada atau tidak hak pihak lain; Data-data fisik mengenai tanah.

**Kata kunci:** Eksistensi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang Penulisan**

Sehubungan dengan itu UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria, dalam pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP No. 10 tahun 1961 tersebut selama lebih dan 3 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dan sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendataran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada Pembangunan Nasional dengan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 yang menyempurnakan PP No. 10 tahun 1961 ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UU Pokok Agraria, yaitu pada pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 16071101285

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

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

dipertegas dengan dimungkinkannya menurut PP ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya lengkap atau masih disengketakan walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Salah satu asas yang sangat penting yang didalilkan oleh Undang-undang Pokok Agraria sekarang ialah ketentuan yang tercantum dalam pasal 5 yang berbunyi: "Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah *Hukum Adat*, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dan Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada agama."<sup>5</sup>

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikannya yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997), dan bahwa orang tidak dapat menuntut yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 tahun sejak dikeluarkannya sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisiknya nyata-nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (pasal 32 ayat (2)).

Dengan demikian maka makna dan pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan

pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

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

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui pengadilan.

## B. Rumusan Masalah

1. Seperti apakah kekuatan pembuktian sertifikat tanah terhadap objek pemilikan tanah
2. Bagaimana prosedur memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai bagian dari pendaftaran tanah itu sendiri?

## C. Metode Penelitian

Masalah tanah di Indonesia selain merupakan permasalahan hukum juga sudah menjadi suatu permasalahan sosial. Dalam skripsi ini Penulis hanya membatasi tinjauan pada masalah tanah sebagai masalah hukum saja, karenanya yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis formal, yaitu pendekatan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur masalah tersebut.

Untuk mendukung metode pendekatan di atas, di dalam pengumpulan data maka Penulis menggunakan metode-metode:

1. Bahan Hukum Primer yakni bahan atau sumber utama yang diperoleh dari peraturan perundang undangan, seperti dalam Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok pokok Agraria, dan PP no.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Serta PP No.

<sup>5</sup> Y.W. Sunindhia, S.H. Dan Dra. Ninik Widiyanti. Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran. PT. Bina Aksara. Jakarta, 1988

24 Tahun 1997 yang menyempurnakan PP No. 10 tahun 1961, Serta menurut beberapa sistem hukum yang dapat menjelaskan mengenai materi penelitian ini.

2. Bahan Hukum sekunder, yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang diperoleh dari buku literature, yurisprudensi, tulisan ilmiah yang relevan, dan dari sumber-sumber lainnya.
3. Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang dapat menerangkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari kamus atau ensiklopedia.

## PEMBAHASAN

### A. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah

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

#### 1. Kekuatan Bukti Lahir

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

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

#### 2. Kekuatan Bukti Formal

Disini menyangkut kebenaran dan apa yang disaksikan dialami oleh pejabat pembuat akta otentik tersebut. Artinya dianggap benar bahwa para pihak telah datang menghadap di depan pejabat yang bersangkutan dan menerangkan sebagaimana yang disebutkan dalam akta otentik.

Jadi formalitas yang diminta oleh UU benar-benar terpenuhi. Akan tetapi ini tidak menutup kemungkinan ada pihak yang meragukan kebenaran formalitas tersebut apabila akta

otentik itu dijadikan alat bukti dalam perkara di persidangan.

#### 3. Kekuatan Bukti Material

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

Selain dari akta otentik yang penulis uraikan diatas, dikenal pula adanya akta dibawah tangan.

Dikatakan akta dibawah tangan oleh karena itu tidak dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat yang berwenang untuk itu, tetapi dibuat sendiri oleh pihak-pihak yang berkepentingan dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti. Oleh Sudikno Mertokusumo dikatakan, Akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dan seorang pejabat, jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.<sup>6</sup>

Ketentuan mengenai akta dibawah tangan ini diatur dalam S. 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura.

Sedangkan yang berlaku di luar Jawa dan Madura diatur dalam pasal 286 sampai dengan pasal 305 Rbg.

Pasal I huruf b dan S. 1867 No. 23 menentukan bahwa surat akta dibawah tangan yang diakui pembuatannya atau landa tangannya oleh orang terhadap siapa surat itu digunakan, memberikan kekuatan bukti sempurna seperti akta otentik terhadap para pihak, ahli warisnya dan kepada orang yang memperoleh dari padanya. Bagi orang terhadap siapa surat dibawah tangan itu digunakan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkinkan tulisan atau tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak dan padanya, cukup jika mereka menerangkan tidak mengenal tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili itu.

Itulah sebabnya pada akta di bawah tangan pemeriksaan tentang benar tidaknya tanda tangan yang tertera dalam akta tersebut

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1976, hal. 243

merupakan acara pertama sebelum masuk ke pemeriksaan selanjutnya. Tentunya tidak demikian halnya berkenaan dengan akta otentik.

Akta dibawah tangan dapat dilegalisasi baik oleh Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh UU. Artinya, terhadap akta dibawah tangan tersebut dapat dibubuhi pernyataan oleh Notaris/pejabat tersebut dan bukukan menurut aturan yang ditiadakan oleh UU. Pejabat lain yang berwenang memberikan pengesahan atau legalisasi tersebut adalah Hakim, Bupati atau Walikota (Ordonantie tahun 1916 No. 46).

Surat merupakan suatu alat bukti yang mudah pemakaiannya dan dapat berlangsung lama tanpa mengurangi merubah sisinya. Apa yang ditulis sepuluh tahun yang lalu akan terbaca kembali saat ini tanpa bertambah atau berkurang isinya. Hal ini berbeda dengan seorang saksi yang dapat saja melupakan peristiwa-peristiwa yang pernah dialaminya. Itulah sebabnya UU mengutamakan bukti surat atau tulisan itu.

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

Pencerminan sistem negatif dari sertifikat tanah dapat dilihat dalam ketentuan pasal 19 ayat (2) c UUPA, dimana dikatakan Pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat tanda bukti hak yang dimaksudkan adalah sertifikat tanah.

Sehubungan dengan ini oleh Maria S. Sumaidjono dikatakan, pengertian kata kuat disini adalah bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hukum, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain. Jika pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, maka pengadilan berwenang untuk memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Apabila ternyata bahwa keterangan akan sertifikat itu tidak benar, maka diadakan perubahan atau

pembetulan seperlunya.

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

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

Mengenai sistem negatif ini dikatakan oleh Bachtiar Effendy:

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

Mengingat stelsel negatif mengenai register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register tersebut adalah tidak mengikat apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini).<sup>7</sup>

Kedua ketentuan tersebut di atas, yaitu pasal 19 ayat (2) c UUPA dan yurisprudens MA. No. 459/K/Sip/ 1975, mencerminkan bahwa pendaftaran tanah menganut sistem negatif, sehingga sertifikat tanah yang diterbitkannya hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak.

## **B. Prosedur Memperoleh Sertifikat Tanah**

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

<sup>7</sup> Bachtiar Effendy, Op-Cit, Hal. 77

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

Demi terlaksananya ketentuan-ketentuan tersebut di atas tadi maka dikeluarkan PP N. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan salah satu peraturan pelaksana UUPA dan PP yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) tadi. Dengan demikian maka diharapkan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia.

Sehubungan dengan pendaftaran tanah, Bachtiar Effendi membedakan antara pendaftaran tanah dengan pendaftaran hak atas tanah.

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

Apabila telah dilaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah, barulah dapat dilaksanakan pendaftaran hak-hak atas tanah berdasarkan permohonan pemegang hak yang bersangkutan dan selanjutnya diterbitkan surat benda bukti hak yang disebut sertifikat tanah.

Pendaftaran hak-hak atas tanah adalah kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya.

Setelah berlakunya UUPA maka sesuai dengan prinsip yang dikatakan bahwa wewenang agraria adalah wewenang

pemerintah pusat, dan baik daerah otonom ataupun lembaga lembaga pemerintah pusat.<sup>8</sup>

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

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

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

Pasal 1 PMA No.1 tahun 1966 menentukan bahwa selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka harus pula didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan PP No. 10 tahun 1961 ialah:

- a. Semua hak pihak, termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktorat-direktorat dan daerah-daerah swatantra sebagai yang dimaksud dalam PMA No. 9 1965.
- b. Semua hak pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam PMA No. 9 tahun 1965.

Dari serangkain pasal-pasal tadi dapat ditarik kesimpulan mengenai hak-hak atas tanah yang diwajibkan oleh setiap pemegang hak atas tanah, yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan.

Di samping hak-hak tersebut tadi, yang juga wajib didaftarkan berdasarkan ketentuan pasal PP No. 10 tahun 1961 adalah hak gadai dan hak tanggungan (hipotek dan *credietverband*).

Pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah adalah dua tahapan kegiatan yang ditempuh dalam usaha penerbitan sertifikat tanah.

Mengingat pelaksanaan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan (pembuatan peta), pendaftaran hak dan peralihannya serta pemberian surat tanda bukti hak merupakan pekerjaan raksasa dimana akan memakan waktu yang lama. Sehubungan dengan hal itu maka di dalam PP No. 10 un

<sup>8</sup> A.P. Parlindungan, S.H., .DR, *Kapita Selektta Hukum Agraria*. Penerbit Alumni. Bandung 1981.

1961 ditetapkan agar pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa di daerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, selanjutnya daerah itu disebut desa lengkap.

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

Ketentuan ini tidak ada dalam PP No. 10 tahun 1961. UUPA No. 5 tahun 1960 berdasarkan pada hukum adat tidak mengenal adanya daluarsa, juga UUPA tidak mengatur mengenai bezit (penguasaan atas tanah) yang hanya dikenal didalam KUH Perdata Bab II. Tetapi dengan adanya pasal 24 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 maka seolah-olah kita kembali lagi kepada KUH Perdata, yang mengenal verjaring (daluarsa) selama-lamannya 30 tahun, yaitu menguasai benda 30 tahun berturut-turut tanpa ada gugatan, maka karena UU akan memiliki benda tersebut.

Mengapa sampai ada pasal 24 ini? Bagi penulis supaya ada suatu kepastian hukum bagi mereka yang telah menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut dengan suatu asumsi bahwa pada zaman sekarang ini sudah tidak ada orang yang menelantarkan tanahnya sampai selama 20 tahun.

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

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

Ayat (2) Sertifikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertifikat. Untuk PP No. 10 tahun 1961 tanpa adanya surat ukur seseorang boleh mendapatkan sertifikat yang dinamakan sertifikat sementara dan kekuatan hukumnya sama dengan sertifikat. Sebab sertifikat dalam pasal 13 Ayat (3) jelas disebutkan bahwa

sertifikat terdiri dan salinan buku tanah dengan surat ukur yang dijahit menjadi satu.

Sebenarnya sertifikat sementara itu hanyalah untuk mengatasi kesulitan dalam pembuatan surat ukur yang memerlukan biaya dan waktu yang banyak sekaligus petugas yang banyak, sedangkan untuk mencapai target PRONA (Program Nasional) sekarang telah di ganti dengan istilah Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dimana diusahakan supaya tanah-tanah di wilayah Indonesia sudah harus terdaftar dan bersertifikat.

Pada PP No. 24 tahun 1997 tidak mengenal adanya sertifikat sementara. Jelas di dalam pasal 31 PP No. 24 tahun 1997 dikatakan Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Selanjutnya di dalam pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 disebutkan bahwa : Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat baru.

UU Pokok Agraria pasal 23, 32 dan 38 menjelaskan bahwa pendaftaran (yang akhirnya menerbitkan sertifikat) adalah sebagai alat bukti yang kuat.

Maksudnya yaitu bagi pemilik sertifikat setiap saat boleh juga akan digugat oleh orang lain yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan dan meminta supaya sertifikat itu dibatalkan.

Tetapi dengan adanya PP No. 24 tahun 1997 pasal 32 ini maka bagi pemilik sertifikat telah ada kepastian hukum mengenai kepemilikannya, sebab apabila ia telah memiliki selama 5 (lima) tahun berturut-turut dan memperolehnya dengan itikad baik maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu

tidak lagi menuntut pelaksanaan haknya.

PP No. 24 tahun 1997 bagi penulis untuk kepemilikan sertifikat telah menganut 2 (dua) azas sekaligus yaitu: Untuk sampai dengan 5 (lima) tahun kepemilikan sertifikatnya apabila ada pihak lain yang mempunyai hak atas tanah itu membuktikan bahwa tanah itu miliknya maka dapat saja ia menggugatnya ke Pengadilan dan sertifikat tersebut dapat dibatalkan. Pembatalan/pencabutan sertifikat adalah wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN).

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

Dengan adanya pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 ini maka sudah ada satu kepastian hukum bagi mereka yang memiliki sertifikat paling kurang 5 (lima) tahun dan tidak perhi lagi merasa kuatir akan diganggu gugat oleh siapa pun. Sebab ayat (2) bagian b yang isinya mengatakan "maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Memang seharusnya demikian sebab di dalam UU di sebutkan bahwa setiap pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh UU.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Penerbitan sertifikat tanah adalah akibat hukum dari kegiatan pendaftaran tanah yang meliputi pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah dan pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak tersebut. oleh karena itu pendaftaran tanah menganut sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dan pendaftaran tanah dengan sendirinya juga menganut sistem negatif. Sertifikat tanah bukanlah alat bukti yang mutlak karena sertifikat tanah tersebut masih dapat digugurkan/dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan oleh pihak lawan dimuka Pengadilan bahwa

sertifikat tanah yang dipersengketakan itu mengandung keterangan-keterangan yang tidak benar atau yang keliru.

2. Dengan diberlakukannya PP No. 24 tahun 1997 adalah merupakan penyempurnaan dan PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pengeluaran sertifikat hak atas tanah harus dipastikan terlebih dahulu;
  1. Status hukum tanah
  2. Siapa pemegang hak
  3. Ada atau tidak hak pihak lain
  4. Data-data fisik mengenai tanah

### **B. Saran**

1. Bahwa kekuatan pembuktian dalam sertifikat tanah bukan merupakan hal yang absolut dan mutlak sebagai tanda atas pemilikan hak atas tanah, namun sebagai pembuktian tentang penguasaan hak yang sah secara hukum. Untuk itu sebagai saran dalam penulisan ini kiranya masyarakat dapat mendaftarkan hak kepemilikan atas tanahnya untuk mendapatkan bukti pemegang hak atas tanah atau sertifikat.
2. Dalam mendaftarkan hak atas tanah seseorang atau masyarakat harus memenuhi sejumlah dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan oleh PP No. 24 Tahun 1997 sebagai bagian dari data yuridis selain data fisik sebagai syarat penerbitan suatu sertifikat tanah.

## **KEPUSTAKAAN**

- Abdurahmann, Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Masalah Pembangunan di Indonesia, Seri Hukum Agraria, II, Alumni Bandung, 1978.
- A.P. Parlindungan, S.H. DRm Kapita Selektta Hukum Agraria. Penerbit Alumni. Bandung 1981.
- Boedi Harsono, UUPA Sejarah Penyusunan Isi Dan Pelaksanaan. Bagian Pertama. Jambatan 1971.
- Bachtiar Effendi, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung, hal. 25.
- \_\_\_\_\_, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Alumni, Bandung, 1983.

- Effendi Perangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah, Cet.I Rajawali, Jakarta, 1986.*
- Efendi Perangin, S.H . *Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.. Rajawali Pers. Jakarta, 1991.*
- Maria S. Sumardjono. Puspita Serangkum, *Aneka Masalah Hukum Agraria, Andi Offset. Yogyakarta, 1982.*
- R. Subekti, *Hukum Acara Perdata, Cet. I, Bina Cipta Jakarta., 1997.*
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Dan Sertifikat. Lembaga Universitas Brawijaya Malang. 1981.*
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1976,*
- Soedharyo Soimin, S.H. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah. Sinar Grafika. Jakarta, 1994.*
- Sudargo Gautama. Prof.Mr.Dr. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung 1996.*
- W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia. PN. Balai Pustaka. Jakarta, 1976.*
- Y.W. Sunindhia, S.H. Dan Dra. Ninik Widiyanti. *Pembaharuan Hukum Agraria Beberapa Pemikiran. PT. Bina Aksara. Jakarta, 1988*