

**KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT TANAH
SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BERDASARKAN
PP NOMOR 18 TAHUN 2021¹**

**Oleh : Marcho Gideon Vicenco Ngongoloy²
Dani Robert Pinasang³
Nixon S.Lowing⁴**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan berdasarkan PP No 18 Tahun 2021 dan bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan berdasarkan PP No 18 Tahun 2021. Dengan metode penelitian hukum normatif, dengan kesimpulan: 1. Penyelenggaraan dan pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, seperti yang tercantum dalam PP 18 Tahun 2021 yang merupakan pembaruan dari PP No. 24 Tahun 1997. Pengaturan Penerapan pendaftaran tanah elektronik dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan system elektronik yang dibangun oleh kementerian BPN (Badan Pertanahan Nasional). Hasil pendaftaran tanah elektronik itu berupa data, informasi elektronik, dan dokumen elektronik yang mana hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah. 2. Sertifikat tanah elektronik memiliki kedudukan sebagai bukti yang kuat dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik haruslah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Sertifikat Tanah, Bukti Kepemilikan, PP No. 18 Tahun 2021.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari semakin meningkat seiring dengan perkembangan pertumbuhan penduduk. Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan sehari-hari tidak terlepas dari sifat tanah itu sendiri dimana tanah adalah tempat manusia tinggal dan berdiam. Oleh sebab itu setiap orang mempunyai keinginan untuk memiliki serta menguasai tanah itu dengan berbagai macam cara.

Salah satu cara untuk mendapatkan atau memiliki tanah adalah dengan cara jual beli tanah, dan untuk mempertahankan tanah tersebut diperlukannya sebuah sertifikat yang sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku, di Indonesia maupun diluar negeri. Dengan adanya sertifikat tanah akan mempermudah seseorang untuk memiliki dan menguasai tanah yang bisa dibuktikan dengan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut. Pembuatan sertifikat tanah biasanya dibuatkan suatu perjanjian dari adanya Tindakan jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Sertifikat tanah merupakan suatu bentuk kekuatan hukum yang muncul untuk kebutuhan umum yang berkembang dalam masyarakat.

Pertama kali di Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah di Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan PP No 24 tahun 1997, L.N. 1997 No 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (Pasal 66), sebagai perintah dari Pasal 19 UUPA, yang berbunyi sebagai jaminan kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. Atas ayat 1 tersebut oleh PP No 18 tahun 2021 telah diatur lebih lanjut sebagai penegasan tentang hak tersebut (Pasal 3) sbb:

untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat

¹ Artikel Skripsi.

² Mahasiswa Fakultas Hukum UNSRAT, NIM 18071101733

³ Fakultas Hukum UNSRAT, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

untuk terselenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Sehingga jelaslah PP No 18 Tahun 2021 ini telah memperkaya ketentuan Pasal 19 UUPA, yaitu:

Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor digaris depan haruslah terpelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan dimana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya termasuk untuk satuan rumah susun. Informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada.

Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan suatu hal yang wajar.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan berdasarkan PP No 18 Tahun 2021 ?
2. Bagaimana kekuatan hukum sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan berdasarkan PP No 18 Tahun 2021 ?

C. Metode Penulisan

Dalam skripsi ini penulis hanya membatasi tinjauan pada masalah tanah sebagai masalah hukum saja, karenanya yang digunakan adalah metode pendekatan, yaitu pendekatan yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur masalah tersebut.

Untuk mendukung metode pendekatan diatas, di dalam pengumpulan data maka penulis menggunakan metode-metode :

1. Metode Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu metode yang digunakan dengan membaca kepustakaan yang berkaitan dengan masalah agraria, khususnya dalam kaitannya dengan sertifikat tanah. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui pandangan para ahli mengenai obyek kajian dalam skripsi ini, yang merupakan kerangka teori dalam membahas masalah tersebut. Dilihat dari sumber data maka data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder.
2. Metode Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu penelitian lapangan ini dilakukan dengan teknik wawancara dengan beberapa pejabat pada Kantor Pertanahan Kotamadya Manado dan beberapa hakim pada Pengadilan Negeri Manado. Data yang dikumpul melalui penelitian ini adalah data primer.
3. Metode penelitian pendekatan yuridis normatif, penelitian hukum yuridis normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti tulisan pustaka atau data sekunder belaka yang berhubungan dengan judul skripsi.

Sedangkan dalam penulisan digunakan metode-metode:

1. Metode deduktif, yaitu suatu metode yang bertitik tolak dari hal yang umum menuju kepada hal yang bersifat khusus.
2. Metode Induktif, yaitu suatu metode yang bertitik tolak dari hal-hal yang bersifat khusus kemudian dari hal-hal yang bersifat khusus ditarik kesimpulan yang bersifat umum.
3. Metode Perbandingan, yaitu dengan membanding-bandingkan antara suatu pendapat dari seorang ahli hukum dengan pendapat dari ahli hukum lainnya.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021

Surat merupakan suatu alat bukti yang mudah pemakaiannya dan dapat berlangsung lama tanpa mengurangi atau merubah isinya. Apa yang ditulis sepuluh tahun yang lalu akan terbaca saat ini tanpa bertambah atau berkurang isinya. Hal ini berbeda dengan seorang saksi yang dapat

saja melupakan peristiwa-peristiwa yang pernah dialaminya. Itulah sebabnya undang-undang mengutamakan bukti surat atau tulisan tersebut.

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 pendaftaran tanah menganut sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dari pendaftaran tanah dengan sendirinya juga mengandung sistem negatif dan bukan sistem positif, maka sertifikat tanah yang merupakan akibat hukum dari pendaftaran tanah dengan sendirinya juga mengandung sistem negatif.⁵

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. Sumardjono dikatakan, pengertian kata kuat di sini adalah bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat di buktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lain Jika pihak lain dapat membuktikan sebaliknya, maka pengadilan berwenang untuk memutuskan alat pembuktian mana yang benar. Apabila ternyata keterangan dalam sertifikat tanah itu tidak benar, maka diadakan perubahan atau pembetulan seperlunya.

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 keliru.

Sebelum sertifikat atas tanah dikeluarkan harus ada kepastian terlebih dahulu tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertifikat itu nantinya. Sebagaimana telah diuraikan didepan, maka sertifikat itu membuktikan : jenis hak atas tanah, pemegang hak atas tanah, keterangan fisik atas tanah, beban diatas hak itu dan peristiwa hukum

penting yang terjadi dengan tanah. Maka semua itu harus dipastikan terlebih dahulu sebelum dibuatkan sertifikat.

Perlu dicatat pula bahwa pembatalan suatu sertifikat tanah bukanlah wewenang Pengadilan ataupun 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 ini dikatakan oleh Bachtiar Effendi

Ketentuan lain yang mencerminkan sistem pendaftaran tanah adalah pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia yang melalui yurisprudensinya Nomor 459/K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 yang dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan :

Mengingat stelsel tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang didalam register tersebut adalah tidak mengikat apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini).⁶ Kedua ketentuan tersebut diatas, yaitu pasal 19 ayat 2 c UUPA “dan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 450.K/Sip/1975, mencerminkan bahwa, pendaftaran tanah mengandung sistem negatif, sehingga sertifikat tanah yang diterbitkannya hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak.

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

1. Kekuatan bukti lahir.

Kekuatan bukti lahir berarti akta tersebut dari segi bentuknya (lahiriah) telah memenuhi syarat sebagai akta otentik. Sebagai contoh, sertifikat tanah mempunyai bentuk (model) tertentu, sehingga jika seseorang memuat data-data | sertifikat bukan pada model yang ditentukan tersebut maka itu bukan 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 diragukan kebenarannya itu dapat meminta kepada Hakim (Pengadilan) untuk

⁵ Abdulrahman, *Tentang dan Sekitar Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung, 1984. Hal. 7.

⁶ Effendi Bachtiar, *Op-Cit*. hal. 77.

meneliti surat tersebut berdasarkan bukti-bukti yang dikemukakan oleh pihak lawan itu.

2. Kekuatan bukti formal

Disini menyangkut kebenaran dari apa yang disaksikan dan dialami oleh pejabat pembuat akta otentik tersebut. Artinya dianggap benar bahwa para pihak telah datang menghadap didepan pejabat yang bersangkutan dan menerangkan sebagaimana yang disebutkan dalam akta otentik. Jadi formalitas yang diminta oleh undang-undang 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 meterial

Di sini menyangkut kebenaran isi dari akta 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 telah penulis uraikan diatas, dikenal pula adanya akta dibawah tangan. Dikatakan akta dibawah tangan oleh karena 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 Soedikno Mertokusumo dikatakan, "akta dibawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan".⁷

Kekuatan mengenai akta dibawah tangan ini diatur dalam S. 1867 No. 29 untuk Jawa dan Madura. Sedangkan yang berlaku diluar Jawa dan Madura diatur dalam pasal 286 sampai dengan pasal 305 Rbg.

Pasal 1 huruf b dari S. 1867 No. 23 menentukan bahwa surat akta dibawah tangan yang diakui pembuatannya atau tanda tangannya oleh orang terhadap siapa surat itu digunakan, memberikan kekuatan bukti sempurna seperti akta otentik terhadap para pihak, ahli waris dan kepada orang yang memperotek hak dari padanya. Bagi orang dan terhadap siapa surat dibawah tangan itu digunakan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tulisan atau

tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak dari padanya, cukup jika mereka menerangkan tidak mengenal tulisan atau tanda tangan itu sebagai 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 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 undang-undang. Artinya, terhadap akta dibawah tangan tersebut dapat dibubuhi pernyataan oleh Notaris. Pejabat tersebut dan dibukukan menurut aturan yang diadakan oleh undang-undang. Pejabat lain yang berwenang memberikan pengesahan atau legalisasi tersebut adalah Hakim, Bupati atau Walikota (Ordonansi Tahun 1916 No. 46).

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

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh 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.

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 diseluruh Wilayah Republik Indonesia. Dasar hukum pendaftaran tanah oleh pemerintah adalah pasal 19 ayat 1 sebagaimana telah disebutkan diatas.⁸

⁷ Mertokusumo Soedikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, 1967, hal. 243.

⁸ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009, hal. 12.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud 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 Republik Indonesia.

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

Pendaftaran hak-hak atas tanah adalah kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya. Untuk se jelasnya maka berikut ini akan dipaparkan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang dasar hukum pendaftaran hak atas tanah.

Pasal 23 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.

Pasal 38 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hak guna bangunan, termasuk Syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan dalam pasal 19.⁹

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

a. Semua hak pakai, termasuk yang diperoleh departemen-departemen, direktoratdirektorat dan daerah-daerah swatantra sebagai yang dimaksud dalam PMA No. 9 tahun 1965.

b. Semua hak pengelolaan sebagaimana yang dimaksud dalam PMA No. 9 tahun 1965.

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

Disamping hak-hak tersebut tadi, yang juga wajib di daftarkan berdasarkan ketentuan pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 adalah hak gadai dan hak tanggungan (hipotik dan crediet verband).

Pendaftaran tanah dan pendaftaran hak atas tanah ada dua tahap 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 diselenggarakan desa demi desa didaerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, selanjutnya daerah itu disebut desa lengkap.¹⁰

Penunjukan itu dilakukan secara berangsur-angsur, disesuaikan dengan keperluan daerah-daerah yang bersangkutan serta dengan banyak tenaga, alat serta biaya yang tersedia. Dengan demikian tidak semua tanah yang diwilayah Republik Indonesia telah dilaksanakan secara merata Pendaftaran Tanah.

Desa-desa/daerah-daerah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria untuk melaksanakan pendftaran tanah secara lengkap menurut ketentuan dalam PP No. 10 tahun 1961 disebut desa lengkap, dimana proses penerbitan sertifikatnya mulai dari pendaftaran tanah hingga diterbitkannya sertifikat tanah adalah sebagaimana akan diuraikan sebagai berikut.

Mula-mula tanah yang terdapat didalam desa tersebut (desa lengkap) . diselidiki tentang siapa yang berhak atas tanah itu dan bagaimana batas-batasnya. " Penyelidikan itu dilakukan oleh suatu panitia yang terdiri dari seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai Ketua dan dua orang anggota. Dari hasil penyelidikan Panitia tersebut maka tanah-tanah didalam desa itu diukur dan dibuatkan peta-peta pendaftarannya serta daftar-daftar isian yang memuat hasil penyelidikan panitia, kemudian ditempatkan di Kantor Kepala Desa untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengaju keberatan-keberatan mengenai pemetaan batas-batas dan isi batas isian dalam waktu tiga (3) bulan.

Jika keberatan-keberatan itu diajukan pada waktunya dan Panitia menganggap keberatan-keberatan tersebut beralasan, maka Panitia mengadakan perubahan dalam peta atau isian yang bersangkutan. Peta-peta dan daftar isian itu kemudian disahkan oleh panitia dengan suatu berita acara. Setelah peta-peta dan daftar isian itu disahkan maka, tanah-tanah yang batas-batasnya maupun orang yang berhak atas atasnya oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah

⁹ *Ibid*, hal. 22.

¹⁰ *Ibid*, hal. 47.

dibukakan dalam daftar buku tanah, lalu dibuatkan salinan buku tanah yang akan merupakan bagian dari sertifikat, sedangkan dari peta pendaftarannya dibuatkan surat ukur rangkap dua, yang satu diberikan kepada yang berhak sebagai bagian dari sertifikat dan yang lainnya disimpan sebagai arsip. Pada akhirnya atas permohonan yang berhak diterbitkanlah sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Selain dari proses penerbitan sertifikat di desa lengkap sebagaimana uraian tadi, berikut ini akan diuraikan pula penerbitan sertifikat di desa-desa yang pendaftarannya belum diselenggarakan secara lengkap, yaitu diluar desa lengkap berdasarkan pasal 15 PP No. 10 tahun 1961, sebagai berikut,

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa penerbitan sertifikat tanah kepada yang berhak dapat segera dilakukan yaitu setelah diketahui dan ditegaskan konversi haknya yang bersangkutan. Kalau tanahnya sudah diuraikan dalam surat ukur (lama) yang menurut pendapat Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat teknis, maka surat ukur itu dilampirkan pada salinan buku tanahnya. Jika tidak lagi memenuhi syarat dapatlah dibuat surat ukur baru sebagai kutipan dari peta pendaftaran yang bersangkutan.¹¹

Beberapa proses lain penerbitan sertifikat, yakni dalam hal-hal sebagai berikut :

1. Penerima hak diwajibkan memenuhi persyaratan antara lain :

- a. SK Pemberian Hak Tanah
- b. SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)
- c. Surat tanda Memperoleh hak atas tanah yang baru berdasarkan SK Pemberian Hak Atas Tanah oleh Pemerintah. Dalam hal ini untuk memperoleh sertifikat pembayaran dan pendaftaran
- d. Surat tanda pelunasan pembayaran pajak tanah (bagi SK pemberian hak yang bersifat peningkatan hak) Setelah persyaratan itu dilengkapi kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya yang selanjutnya akan mengolah dengan melakukan pemasangan tanda batas, melakukan pengukuran batas tanah hak secara kadasteral, membuat surat ukur/gambar situasi, membukukan dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikatnya.

2. Pengakuan, penegasan hak dan konversi.

a. Berdasarkan warisan tanah bekas hak milik rakyat. Syarat yang harus dipenuhi, antara lain :

- Surat hak waris/fatwa waris Tanda bukti hak atas tanah SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah)

- Surat tanda pembayaran dan pendaftaran Segel tanah

- Surat tanda lunas pajak

b. Karena pemindahan/peralihan hak, misalnya jual beli, hibah dan sebagainya atas tanah milik adat. Si pemohon antara lain harus menyerahkan :

- Akta jual beli

- Tanda bukti hak atas tanah

- SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) Surat keterangan Kepala Desa

- Surat segel tanah

- Pendaftaran biaya pendaftaran

Setelah semua syarat dipenuhi, Kepala kantor agraria Kabupaten/Kotamadya akan menerbitkan sertifikatnya setelah melakukan pengukuran dan sebagainya serta mengumumkan selama dua bulan di Kantor Kepala Desa dan Kantor Kecamatan.

3. Penggantian dengan sertifikat tanah yang baru.

a. Karena hilang, dalam hal ini yang harus diserahkan :

- Surat permohonan sertifikat baru

- Surat pernyataan hilangnya sertifikat hak atas tanah dari polisi

- Pembayaran pendaftaran dan pengumuman

b. Karena rusak

Untuk memperoleh sertifikat baru sebagai pengganti, sertifikat lama harus diserahkan kembali.¹²

Prosedur untuk memperoleh sertifikat sebagaimana diuraikan diatas bagi masyarakat pemilik tanah, terutama masyarakat pedesaan, dirasakan sangat berbelit-belit, sehingga mereka enggan untuk mengurusinya pensertifikatan tanah-tanah yang mereka miliki.

Dengan meningkatkan kebutuhan akan tanah seiring dengan makin pesatnya pembangunan dewasa ini, khususnya pembangunan di bidang fisik, maka harga tanahpun turut meningkat. Dengan meningkatnya harga tanah, maka pemilik-pemilik tanah yang tergolong berekonomi menengah cenderung untuk menjual tanah yang dimilikinya kepada pihak yang bermodal Dalam lalu lintas perekonomian demikian maka kepastian hukum

¹¹ Harsono Boedi, *Op-Cit*, hal. 36.

¹² Sumardjono Maria, *Op-Cit*, hal. 27-28.

baik mengenai subyek maupun obyek hak atas tanah sangat penting artinya.

Untuk menjamin kepastian hukum, baik subyek maupun obyek hak atas tanah, maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran diseluruh wilayah Republik Indonesia yang berakibat diterbitkannya sertifikat tanah bagi setiap pemegang hak untuk tiap bidang tanah. Sebagaimana telah diuraikan terdahulu bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dapat membuktikan antara lain : subyek hak, obyek hak, luas dan batas-batas tanah serta hak-hak pihak lain yang membebaninya jika ada serta keadaan-keadaan lain mengenai tanah, misalnya bangunan-bangunan yang ada di atas tanah.

Dalam peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1961 tentang peraturan dan pemberian izin pemindahan hak atas tanah, diberikan batasan mengenai pemindahan hak adalah jual beli termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

Dalam uraian berikut ini penulis mengambil salah satu pemindahan hak, yaitu sebagai contoh jual beli tanah, dengan pertimbangan agar lebih memudahkan dalam pembahasan sub bab ini. Disamping itu agar pembahasan mengenai pemindahan hak ini tidak meluas sehingga ruang lingkup hanya terbatas pada jual beli tanah saja, sedangkan cara pemindahan hak lain berada diluar pembahasan dalam skripsi ini.

Setiap perjanjian jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat untuk ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat yang dimaksudkan ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebelum Pejabat (Notaris atau Camat Kepala Wilayah Kecamatan Setempat) membuat akta jual beli tanah terlebih dahulu harus meneliti kebenaran apakah sipenjual betul-betul orang yang berhak atas tanah itu.

Untuk mencegah jangan sampai orang yang mengalihkan sesuatu hak (si penjual) adalah bukan orang yang tidak berhak, maka diwajibkan bagi si penjual untuk menyerahkan sertifikat tanah yang akan dijual itu kepada PPAT. Jadi

tanpa ada sertifikat tanah seorang Pejabat dilarang membuat akta jual beli tanah.¹³

Tetapi dalam hal tanah yang dijual itu belum pernah didaftarkan dalam buku tanah maka yang harus ditempuh oleh penjual adalah dengan meminta dikeluarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) oleh Kantor Pendaftaran tanah yang menerangkan bahwa tanah tersebut terdaftar.

Dengan diserahkan SKPT itu PPAT dapat membuat akta jual beli tanah tersebut selanjutnya atau pemegang hak atas tanah tersebut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat mendaftarkan hak tersebut kedalam daftar buku tanah.

Jadi dapat dibandingkan proses jual beli tanah antara hak-hak atas tanah yang bersertifikat dengan hak-hak atas tanah yang tidak bersertifikat, dimana proses jual beli hak atas tanah yang bersertifikat lebih mudah dan praktis sedangkan jual beli atas tanah yang tidak bersertifikat prosesnya agak berbelit oleh karena tidak dapat sekaligus dibuatkan aktanya sebelum dimohonkan untuk dikeluarkannya SKPT untuk diserahkan kepada PPAT.

B. Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Berdasarkan PP No 18 Tahun 2021

Dalam praktek sering disebut sertifikat terdiri atas buku tanah dan surat ukur. Tetapi yang lengkap ialah harus disebut juga adanya sampul luar dan sampul dalam.¹⁴

Sertifikat dapat diketahui apakah tanah tertentu yang disebut didalamnya berstatus Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dan berapa lama hak itu diberikan dan kapan berakhirnya (selain untuk hak milik).

Secara fisik sertifikat hak atas tanah terdiri dari :

- a. Sampul luar
- b. Sampul dalam
- c. Buku tanah
- d. Surat ukur

Kita mengetahui jenis hak itu karena ditulis disampul dalam sertifikat dan dikolom pertama bagian atas dari buku tanah. Nama pemegang hak dapat dibaca dalam kolom kedua diatas buku tanah.

¹³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal. 36.

¹⁴ Parangin, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet.1, Jakarta Radjawali 1986, hal. 3.

Kalau pemegang hak berganti, maka nama pemegang hak terdahulu di coret oleh pejabat yang berwenang dan dalam kolom pencatatan peralihan hak ditulis nama dari yang simenggantikan sebagai pemegang hak. Seandainya pemegang hak meninggal dunia, maka namanya harus dicoret dan diganti dengan nama ahli warisnya. Bila telah terjadi pembagian warisan, dan tanah itu dibagikan kepada seorang ahli warisnya sebagai pemegang hak maka dicatatlah namanya sebagai pemegang hak pada sertifikat tersebut.

Begitu juga kalau terjadi hibah dan lelang. Pokoknya nama pemegang hak lama dicoret dan nama pemegang hak baru yang dicantumkan. Sehingga sertifikat selalu dapat diketahui siapa pemegang hak tanah yang disebut di dalamnya.

Karena dalam sertifikat terdapat surat ukur, maka dengan melihat sertifikat kita tahu tentang luas, panjang, lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur digambarkan pula bentuk fisik tanah, apakah berupa segi empat, segi enam, atau lonjong dan sebagainya. Letak dan batas tanah juga dijelaskan dalam sertifikat, bahkan keadaan tanah (misalnya rawa atau bergunung-gunung) dan bangunan yang ada di atas tanah.

Semua peristiwa penting sehubungan dengan tanah tertentu juga dicatat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam sertifikat, misalnya adanya jual beli, hibah, lelang atau terjadinya suatu pewarisan atau adanya suatu penyitaan dan terjadinya beban-beban (tanah yang dijaminkan), begitu pula penghapusannya.

Teranglah karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak, pemegang hak, keterangan fisik mengenai tanah, beban di atas tanah dan peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semua itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah), maka apa yang dapat dibaca dalam sertifikat itu harus dianggap benar, dan oleh peraturan perundangan dinyatakan sebagai bukti yang kuat.

Untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah diperlukan usaha, waktu dan biaya. Usaha yang berupa mempersiapkan surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu. Semuanya ini memerlukan waktu yang cukup banyak dan biaya yang cukup besar. Karena itu orang yang mengurus sertifikat, biasanya karena ada alasan tertentu sehingga orang itu didorong untuk mengurus sertifikat, yang permintaan sertifikat itu :

1. Atas kemauan sendiri

2. Diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan

Sebelum sertifikat atas tanah dikeluarkan harus ada kepastian terlebih dahulu tentang apa-apa yang dibuktikan oleh sertifikat itu nantinya. Sebagaimana telah diuraikan di depan, maka sertifikat itu membuktikan : jenis hak atas tanah, pemegang hak atas tanah, keterangan fisik atas tanah, beban di atas hak itu dan peristiwa hukum penting yang terjadi dengan tanah. Maka semua itu harus dipastikan terlebih dahulu sebelum dibuatkan sertifikat.

Dengan kata lain untuk mengeluarkan sertifikat hak atas tanah harus dipastikan terlebih dahulu mengenai :

1. Status hukum tanah
2. Siapa pemegang hak
3. Ada atau tidak hak pihak lain
4. Data-data fisik mengenai tanah

Pola proses pengeluaran sertifikat itu ada 3, yaitu :

Pola 1.

Surat bukti hak atas tanah itu menurut peraturan lama masih ada. Dengan begitu kepastian haknya sudah mantap.

Dalam hal ini bisa terjadi surat ukurnya masih sesuai dengan keadaan sekarang. Maka sertifikat langsung dapat dikeluarkan.

Kalau surat ukur tidak sesuai lagi dengan kenyataan sekarang, maka diukur kembali dan dibuatkan terlebih dahulu surat ukurnya atau gambar situasinya.

Pola 2.

Apabila surat bukti hak sertifikat ada maka ditempuh pola 2. pola ini mengharuskan adanya penguatan alat bukti yang ada. Caranya yang terpenting ialah dengan mengumumkan kepada masyarakat desa.

Pola 3.

Pemohonan sertifikat hak atas tanah yang tidak ada surat bukti lainnya, diproses melalui pola 3 yaitu dengan Pengakuan Hak.

Untuk bekas hak Indonesia pengakuan hak tersebut diberikan oleh gubernur dengan suatu surat keputusan pengakuan hak.

Pengakuan hak atas tanah bekas hak barat dilakukan oleh Menteri Dalam Negeri, juga dengan suatu surat Keputusan Pengakuan Hak.

Proses dalam pola ini memakan waktu dan biaya lebih mahal. Selain harus ada pengumuman, juga terlebih dahulu tanahnya harus diperiksa oleh panitia tanah.

Setelah keluar surat Keputusan Pengakuan Hak, barulah sertifikat dikeluarkan.

Kini telah ada Peraturan Pemerintah yang baru yaitu PP No. 24 tahun 1997, yang menggantikan PP No. 10 tahun 1961, secara umum kedua Peraturan Pemerintah tersebut adalah sama, walaupun pasal-pasal yang ada dalam PP 24 tahun 1997 yang terdiri atas 10 bab dengan pasal 66 adalah lebih banyak sedikit dari dari jumlah pasal yang ada dalam PP 10 tahun 1961 yang terdiri atas 8 Bab dan 46 pasal.

Dengan diberlakukannya PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah adalah merupakan penyempurnaan dari PP No. 10 tahun 1961 yang menurut pertimbangannya (bagian c) bahwa Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, sehingga perlu dilakukan penyempurnaan.

Adapun pengertian sertifikat menurut PP No.10 tahun 1961 pasal 13 ayat 3 yaitu : Selain buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan'suatu kertas sampul yang bentuknya sudah ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹⁵

Pasal 13 ayat 4 menyebutkan bahwa sertifikat tersebut pada ayat 3 pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Sedangkan pengertian sertifikat berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 berdasarkan pasal 32 ayat 1 mengatakan, sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. ,

Juga didalam pasal 1 ayat 20 PP No. 24 tahun 1997 mengatakan bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf, hak milik atas suatu rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 19 ayat 2 ialah pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum 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.

Baik PP No. 10 tahun 1961 maupun PP No. 24 tahun 1997 menandakan bahwa sertifikat hak atas tanah itu adalah sebagai alat bukti yang kuat bagi pemegangnya.

Penulis mencoba memegang eksistensinya (keberadaannya) sertifikat berdasarkan PP No. 10 tahun 1997, maka untuk menerbitkan sertifikat itu harus memenuhi proses yang telah ditetapkan oleh Undang-undang yaitu harus ada penetapan yang terlebih dahulu (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lain).

Di dalam pasal 24 PP No. 24 tahun 1997 ayat 2 yang tidak terdapat dalam PP No. 10 tahun 1961 menyebutkan bahwa dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan surat,

a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

b. Penguasaan tersebut sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Ketentuan ini tidak ada dalam PP No. 10 tahun 1961, UUPA No. 5 tahun 1960 berdasarkan pada hukum adat yang antara lain bahwa hukum adat tidak mengenal adanya daluarsa, juga UUPA tidak mengatur mengenai bezit (penguasaan tanah) yang hanya dikenal dalam KUHPerdara 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 (dalawarsa) selama-lamanya 30 tahun, yaitu menguasai benda 30 tahun berturut-turut tanpa ada gugatan, maka karena Undang-undang akan memiliki benda tersebut.¹⁶

¹⁵ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cet-3 tahun 1982, hal. 171.

¹⁶ Ali Chidir, *Himpunan Peraturan Hukum Agraria Tentang Pedoman dan Tata Cara Pencabutan Hak Pembebasan Tanah*, Penerbit Bina Cipta, Jakarta, 1980, hal. 52.

Mengapa sampai pada pasal 24 ini bagi penulis supaya ada kepastian hukum bagi mereka yang telah menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut dengan suatu pemikiran bahwa pada zaman sekarang sudah tidak ada orang yang menelantarkan tanahnya sampai selama 20 tahun. Jadi dengan menguasai tanah selama 20 tahun berturut-turut dengan itikad 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 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 sementara dan kekuatan hukumnya sama dengan sertifikat. Sebab sertifikat dalam pasal 13 ayat 3 jelas disebutkan bahwa sertifikat terdiri dari salinan buku tanah dengan surat ukur yang dijahit 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 (Proyek Operasi Nasional Agraria) agar supaya tanah-tanah di wilayah Indonesia sudah harus terdaftar dan bersertifikat. ,

Pada PP No. 18 tahun 2021 tidak mengenal adanya sertifikat sementara. Jelas didalam pasal 31 PP No. 18 tahun 2021 dikatakan, sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftarkan dalam buku tanah.

Selanjutnya didalam pasal 32 ayat 2 PP No. 18 tahun 2021 disebutkan bahwa, dalam hal 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 menerbitkan sertifikat baru.

Undang-undang 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 saja akan digugat oleh orang lain yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan dengan menunjukkan bukti-bukti kepemilikan dan meminta agar supaya sertifikat itu dibatalkan. Tetapi dengan adanya PP No.18 Tahun 2021 pasal 32 ini maka bagi pemilik sertifikat telah ada kepastian hukum mengenai kepemilikannya, sebab apabila ia telah memiliki selama 5 (lima) tahun berturut-turut akan memperolehnya dengan itikad baik maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak lagi menuntut pelaksanaan haknya. "

PP No. 18 tahun 2021 bagi penulis untuk kepemilikan sertifikat telah menganut 2 (dua) asas sekaligus yaitu : bila sampai dengan 5 (lima) tahun kepemilikan sertifikat, dan apabila ada pihak lain yang merasa 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 suatu wewenang dari 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 menganut asas positif (mutlak).

Dengan adanya pasal 32 ayat 2 PP 18 tahun 2021 ini maka sudah ada Suatu kepastian hukum bagi mereka yang memiliki sertifikat paling kurang 5 (lima) tahun dan tidak perlu lagi merasa khawatir akan diganggu gugat oleh siapapun. Sebab Yyat 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 Kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Memang seharusnya demikian sebab di dalam Undang-undang disebutkan bahwa setiap pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyelenggaraanda pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilakukan secara elektronik, seperti yang tercantum dalam PP 18 Tahun 2021 yang merupakan pembaruan dari PP No. 24 Tahun 1997. Pengaturan Penerapan pendaftaran tanah elektronik dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan kesiapan system elektronik yang dibangun oleh kementerian BPN (Badan Pertanahan Nasional). Hasil pendaftaran tanah elektronik itu berupa data, informasi elektronik, dan dokumen elektronik yang mana hasil cetaknya dapat dijadikan alat bukti hukum yang sah.
2. Sertiifikat tanah elektronik memiliki kedudukan sebagai bukti yang kuat dalam hukum pendaftaran tanah di Indonesia, prosedur pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat elektronik haruslah mengacu pada Peraturan Menteri ATR/BPN

B. Saran

1. Pengaturan sertifikat tanah merupakan peranan penting dikarenakan sertifikat tanah itu merupakan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah maka sebaiknya tanah-tanah milik kita itu harus telah bersertifikat sesuai dengan UU yang berlaku saat ini. Juga dikarenakan berlakunya PP 18 Tahun 2021, semua orang yang ingin mendaftarkan tanah untuk diterbitkannya sertifikat tanah dapat didaftarkan secara online/daring. Maka dari itu sebaiknya pemerintah memperkuat pengaturan tersebut dikarenakan pada zaman modern ini banyak kasus-kasus kejahatan online (*cyber crime*). Sertifikat Tanah bukan hanya sebagai bukti kepemilikan tetapi juga dapat dijadikan agunan di Bank apabila kita memerlukan kredit.
2. Kekuatan hukum sertifkat tanah merupakan dasar dalam membuktikan serifikat tanah yang asli dan yang palsu, untuk mencegah hal ini sebaiknya pemerintah harus tegas dalam membuat peraturan perundang-undangan agar tidak sulit dalam mencari pembenaran, juga dalam PP 18 Tahun 2021 ini haruslah ada penyempurnaan lebih lagi untuk kedepannya, yaitu dengan menimbangankan/menghubungkan ke dalam UU ITE untuk mencegah terjadinya kejahatan online (*cyber crime*).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdulrahman, 1984, *Tentang dan Sekitar Undang-Undang Pokok Agraria*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Abdulrahman, 1978, *Aneka Masalah Hukum Agraria Dalam Pembangunan di Indonesia, Seri Hukum Agraria II*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Budiono Herlien, 2011 *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Chidir Ali, 1980, *Himpunan Peraturan Hukum Agraria Tentang Pedoman dan Tata Cara Pencabutan Hak Pembebasan Tanah*, Penerbit Bina Cipta, Jakarta.
- Effendi Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaanya*, Penerbit Alumni Bandung.
- Effendi Bachtiar, 1981, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Harsono Boedi, 2003 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono Boedi, 1971, *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaan*, Bagian Pertama, Jambatan.
- Harsono Boedi, 1973, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Jambatan, Jakarta.
- Miru Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta,
- Mertokusumo Soedikno, 1967, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Nurlinda Ida, 2009, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Parlindungan, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Bandar Maju, Bandung.
- Parangin, 1986, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*. Cet.1, Jakarta Radjawali.
- Soetomo, 1981, *Pedoman Jual Beli Tanah, Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Universitas Brawijaya, Malang.
- Subekti, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Sumardjono Maria. S., Puspita Serangkum, 1982,
Aneka Masalah Hukum Agraria, Andi
Offset Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Panduan Pendaftaran Tanah Sesuai PP No. 18
Tahun 2021.

Panduan Pendaftaran Tanah Sesuai PP No. 24
Tahun 1997.

Penjelasan Umum PP No.10 Tahun 1961 angka
7b.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN
No. 3 Tahun 1985 tentang
Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah
secara Sistematis.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang
Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang
Cipta Kerja (UUCK)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
Tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal

<https://prospeku.com/artikel/shgb---3129>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/panduan-pendaftaran-tanah-sesuai-pp-24-tahun-1997-18305>

<https://jdih.bssn.go.id/informasi-hukum/sertifikat-hak-atas-tanah-dansertifikathak-tanggung#:~:text=JadiCertifikathakta nggunganadalah,tanggungandibandingk ankrediturDkrediturlainnya,usahaperta nianperikananatau peternakan.>

<https://money.kompas.com/read/2020/12/25/100449126/mengenalkepemilikantanahgdanaturanhukumnya?page=DikutipdariUndang-undangpokokagraria>

<https://www.rumah.com/panduannyaproperti/tak-puas-dengansertifikat-hak-pakai-ubah-jadi-hak-milik--7857#-text=perwakilanbadaninternasionalPergertianSertifikatHakPakai,pengelolaanCdantanahhakmilik>