# PERLINDUNGAN DAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH BERDASARKAN PASAL 32 AYAT (2) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

1Dewi Ambari, 2Siti Huzaimah

1Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

2Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

*E-mail:* *1dewiambari00@gmail.com**,* *2shuzaimah61@gmail.com*

# ABSTRAK

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan adanya bukti kepemilikan yang sah atas tanah berupa sertifikat tanah maka pemegang sertifikat hak milik atas tanah akan mendapat kepastian dan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Metode yang digunakan pada penulisan ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada beserta literatur terkait dengan sertipikat tanah, kebijakan pemerintah, peraturan perundang- udangan yang mengatur serta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sertifikat Hak Milik Tanah, Bukti Kepemilikan Tanah

***ABSTRACT***

*The purpose of land registration is to provide legal certainty and legal protection for holders of land title certificates. The certificate is a certificate of proof of rights that is valid as a strong means of proof regarding the physical data and juridical data contained therein, as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data contained in the letter of measurement and the book of land rights in question. With proof of legal ownership of land in the form of a land certificate, the holder of the certificate of title to the land will get legal certainty and protection in accordance with the provisions of Article 32 paragraph (2) Government Regulation no. 24 of 1997. The method used in this paper uses the normative method by analyzing the existing laws and regulations along with the literature related to land certificates, government policies, laws and regulations that regulate as well as legal certainty and legal protection for holders of land title certificates. .*

*Keywords : Legal Protection, Certificate of Land Ownership, Proof of Land OwnershiP*

**PENDAHULUAN**

**Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan sumber daya yang sangat diperlukan saat ini, hal ini disebabkan oleh banyaknya populasi pertumbuhan manusia yang tentunya membutuhkan lahan untuk tempat hidup yang bersifat primer. Mengingat pentingnya tanah dalam kelangsungan hidup masyarakat maka diperlukan pengaturan yang lengkap dalam hal penggunaan, pemanfaatan kepemilikan dan pembuatan hukum yang berkaitan dengan hal tersebut. Dengan demikian pentingnya kebutuhan manusia terhadap tanah maka perlu adanya pendaftaran tanah demi menghindari penggunaan tanah yang seringkali berujung ke ranah kasus persengketaan seperti pembebasan tanah, penggusuran, status hak atas tanah dan sebagainya.[[1]](#footnote-1)

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman diatasnya. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya.

Prosedur pendaftaran tanah diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Seperti dikutip di pasal 1 ayat 1, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Serangkaian kegiatan tersebut mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik yaitu letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun. Selain itu juga termasuk data yuridis yaitu keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun.Data-data mengenai tanah kemudian disajikan dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun. Setelah data terkumpul, maka akan diberikan surat tanda bukti haknya atau sertifikat untuk bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya. Sertipikat tersebut merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa, namun masih saja timbul permasalahan. Salah satunya seperti subjek hukum yang sudah menguasai sebidang tanah selama betahun-tahun yang telah dilengkapi dengan Sertipikat. Terhadap tanah itu masih ada pihak lain yang menuntut hak atas tanah tersebut. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftraran Tanah, yang seharusnya dapat dijadikan jalan keluar bagi pemecahan masalah seperti hal tersebut masih mendapatkan banyak pro dan kontra. Mengingat keberadaan pasal ini tidak sesuai dengan sistem publikasi yang dianut oleh pendaftaran tanah di Indonesia yaitu sistem publikasi negatif, yang mana Sertipikat bukanlah alat bukti yang mutlak melainkan Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. Ini menjelaskan bahwa Sertipikat tanah yang telah diterbitkan bukanlah merupakan alat bukti yang tidak bisa diganggu gugat, justru berarti bahwa Sertipikat dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan oleh pihak lain bahwa data yang ada tidak benar. Oleh karena itu tidak benar bila beranggapan bahwa dengan memiliki Sertipikat tanah berarti pemegang Sertipikat tersebut adalah mutlak pemilik tanah karena Sertipikat tanah adalah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan. Pada umumnya, diterapkannya pasal ini karena dianggap memberikan jaminan kepastian hukum pemegang Sertipikat hak atas tanah. Namun di sisi lain, dikhawatirkan akan terjadi ketidakadilan terhadap pemilik hak yang sebenarnya karena pemilik hak dapat kehilangan hak yang sebenarnya ia punya.

# Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya, maka terdapat beberapa rumusan masalah yaitu :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah setelah jangka waktu lima tahun sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 tentang pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah ketentuan didalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan kepastian hukum bagi pemegang tanda bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertipikat Tanah?

# METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang mengkaji tentang studi kepustakaan dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum dan kaidah-kaidah hukum positif yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan yang ada dalam peraturan perundang-undangan serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya. Penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang berupa perundang-undangan dan buku-buku yang ditulis oleh para ahli hukum, artikel, jurnal yang berhubungan dengan judul penelitian.

# PEMBAHASAN

**Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI Tahun 1945) menyatakan “bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Pasal tersebut merupakan norma dasar (landasan konstitusional) dari pembentukan hukum agraria di Indonesia, yang kemudian dijabarkan dalam UUPA. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tersebut terkandung konsepsi hak menguasai dari negara, yang kemudian menjadi dasar dalam pembentukan UUPA.

Dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA dirumuskan secara formal mengenai hak mengusai dari negara, yang diantaranya adalah untuk mengatur dan penyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa. Pasal 4 (1) UUPA menentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama- sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Macam-macam hak tersebut salah satunya adalah hak milik atas tanah (Pasal 16 ayat (1) UUPA).[[2]](#footnote-2)

Meski sudah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat belum menjamin kepastian hukum pemiliknya karena dalam peraturannya sendiri memberi peluang dimana sepanjang ada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan ke Peradilan Umum, atau menggugat Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Pengadilan Tata Usaha Negarta, atau gugatan yang menyangkut teknis administrasi penerbitannya. [[3]](#footnote-3)

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

* 1. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
	2. Tanah diperoleh dengan itikad baik
	3. Tanah di kuasai secara nyata
	4. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbit sertifikat.[[4]](#footnote-4)

# Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah

Pembuktian kepemilikan hak atas tanah di lakukan atau ditunjukan dengan beragai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertifikat tanah yang merupakan tanda bukti pembuktian terkuat bagi kepemilikan hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA , sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dapat di buktikan sebaliknya oleh alat bukti yang lain yang dapat berupa sertifikat atau selain sertifikat. Untuk memperoleh sertifikat tanah maka sudah pasti terhadap tanah tersebut harus di daftarkan ke Kantor Pertanahan. Dalam hal pembuktian dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru dan untuk keperluan pendaftaran hak maka pembuktiannya di lakukan dengan :

1. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan. Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah negara dapat di keluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum.
2. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak
3. Pakai atas tanah Hak Milik. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik di samping di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, juga di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999.[[5]](#footnote-5)

Ketentuan pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 Ayat (2) huruf c Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.[[6]](#footnote-6)

Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, publikasi pendaftaran tanah yang di anut adalah sistem publikasi negatif yaitu sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti yang bersifat kuat dan bukan merupakan hak tanda bukti yang bersifat mutlak.[[7]](#footnote-7)Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum.

# Kriteria Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat

Pemerintah melalui Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mulai menerapkan bahwa sertifikat tanah yang telah terbit selama 5 tahun merupakan alat pembuktian yang kuat. Adapun Sertifikat tanah yang telah diterbitkan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi Kriteria-Kriteria tertentu, adapun Kriteria-Kriteria tersebut adalah :[[8]](#footnote-8)

* 1. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik;
	2. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya;

Sejalan dengan itu, menurut Urip Santoso, bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat bahkan mutlak jika telah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut :[[9]](#footnote-9)

1. Sertifikat hak milik atas tanah tersebut diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
2. Bahwa tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik;
3. Bahwa tanah tersebut dikerjakan secara nyata; dan
4. Bahwa dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Berdasarkan hal tersebut, agar subyek hukum pemohon hak milik atas tanah dapat memperoleh kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah yakni berupa sertifikat, maka harus dilalui melalui berbagai tahapan yang telah di tetapkan oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan oleh instansi kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar permohonan Pemegang Hak yang beritikad baik atas obyek tanah. dalam hal pengajuan permohonan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah, maka permohonan tersebut di mohonkan oleh pemegang hak atas tanah yang di dasari dengan itikad baik. Pengertian itikad baik semacam ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah bersifat objektif dan dinamis mengikuti situasi sekitar perbuatan hukumnya. Titik berat itikad baik disini terletak pada tindakan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, yaitu tindakan sebagai pelaksanaan sesuatu hal. Tentunya setelah sertifikat hak milik atas tanah di buat oleh pemegang hak atas tanah yang didasari dengan Itikad baik di dalam permohonan penerbitan sertifikat hak milik tersebut, maka secara hukum, sertifikat tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti hak yang kuat terhadap kepemilikan terhadap suatu obyek tanah.

Selain didasarkan oleh itikad baik, suatu sertifikat hak milik atas tanah agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang kuat harus memenuhi salah satu kriteria dalam penerbitannya dilakukan oleh Instansi yang berwenang dalam menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah. Pejabat yang berwenang dalam hal menerbitkan suatu sertifikat hak milik atas tanah adalah Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kewenangan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Kriteria yang terakhir agar sertifikat hak milik atas tanah yang dimohonkan oleh pemegang hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, yakni bahwa obyek tanah yang dikuasainya harus dikerjakan secara nyata dan secara terus menerus selama lebih dari 5 tahun. Jika kriteria-kriteria sertifikat sebagai alat bukti hak yang kuat telah terpenuhi sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka secara pasti dan nyata, akan memberikan kepastian hukum bagi pemegang sertifikat hak milik atas tanah.

# Tinjauan Umum Tentang Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997

PP No. 24/1997 dimaksudkan sebagai penyempurnaan dari peraturan sebelumnya, yakni PP No. 10 Tahun 1961. Untuk mengakomodasi perbaikan dalam bidang pendaftaran tanah tersebut, Peraturan Pemerintah ini memperjelas dan mempertegas beberapa ketentuan dasar dari UUPA. Penegasan yang penting mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat tersebut dinyatakan “...berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...”. Dapat disimpulkan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka sertifikat tersebut harus dianggap benar dalam kaitannya sebagai alat bukti kepemilikan termasuk di depan pengadilan. Namun karena sistem publikasi yang di anut adalah negatif maka untuk mewujudkan tujuan pendaftaran tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 huruf a PP No. 24/1997 yaitu: “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah...” menjadi sulit.

Untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah tersebut maka dibuatlah aturan mengenai jangka waktu pengajuan gugatan, dimana setelah jangka waktu tertentu maka hak milik atas tanah yang dimiliki seseorang tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa jika sertifikat telah diterbitkan secara sah dan pemegang sertifikat memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak dapat menuntut pelaksanaan haknya tersebut jika dalam jangka waktu lima tahun tidak mengajukan gugatan atas penguasaan atau penerbitan sertifikat tersebut. Pasal 32 ayat (2) dalam PP No. 24 Tahun 1997 ini merupakan cara untuk menyiasati kelemahan dalam sistem publikasi negatif dari pendaftaran tanah dalam hal kepastian dan perlindungan hukum.

Dalam Penjelasan Umum II angka 4 UUPA menyatakan bahwa fungsi sosial berhubungan dengan kewajiban untuk memelihara tanah, yaitu menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya. Dalam hukum adat di samping hak untuk menguasai dan mengolah tanah persekutuan juga terdapat kewajiban untuk memeliharanya. Hukum adat selain memberikewenangan menguasai dan memanfaatkan tanah juga memberi kewajiban sosial tertentu yaitu menggunakan atau mengerjakan tanahnya yang harus dilakukan secara terus menerus agar hubungan hukum antara dirinya dengan tanah semakin menguat. [[10]](#footnote-10)Jadi tujuan Pasal 32 ayat : (2) PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif, dengan tetap memperhatikan keseimbangan perlindungan hukum antara pihak yang merupakan pemilik tanah sebenarnya yang menguasai dan menggunakan tanahnya dengan baik dan pihak yang memperolehnya dan menguasainya dengan itikad baik dari pihak lain.

# Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Setelah Jangka Waktu Lima Tahun Sesuai Dengan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan, dimana seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah 5 tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.[[11]](#footnote-11)Maka dapat kita cermati bahwa didalam ketentuan penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dalam memberikan suatu jaminan hukum untuk para pemilik hak atas tanah maka perlu diberlakukan penegasan yang berhubungan dengan sekuat apakah tingkat dari upaya pembuktian sertifikat yang berguna menjadi landasan bukti yang tangguh oleh UUPA. Maka dari itu perlu adanya dasar hukum yang mengatur semasih belum dilakukan proses pembuktian, keterangan fisik maupun yuridis yang tercantum pada dokumen wajib diperoleh sebagai laporan yang akurat. Maka dengan begitu dapat disimpulkan, penaungan hukum terhadap pemegang dokumen kepemilikan atas tanah yang jangka waktunya diatas lima tahun terletak pada jika adanya pihak lain yang ingin melakukan gugatan dan berdasarkan pada tuntutan hak atas tanahnya maka gugatan tidak dapat lagi diajukan sesudah tempo waktu lima tahun dan kedudukannya sebagai orang yang mempunyai sertifikat hak milik atas tanah mendapat jaminan perlindungan selama tanah tersebut diperoleh dengan itikad baik oleh pemegang hak bersangkutan sebagai cara untuk mengurangi rasa takut pihak yang menguasai sertifikat tanah.[[12]](#footnote-12)

# Kepastian Hukum Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai Kepemilikan Sertipikat Hak Atas Tanah

Dalam bagian Penjelasan dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa, di dalam sistem publikasi negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif yang murni. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberi kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.[[13]](#footnote-13)

Kelemahan sistem negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimuat suatu aturan yang dianggap dapat mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif ini, aturan tersebut terdapat dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang di sajikan dan tidak adanya jaminan bagi pemilik sertipikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertipikat.[[14]](#footnote-14)

Penerapan dari Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tergantung dari pertimbangan hakim apakah pasal ini akan membawa keadilan jika diterapkan dalam suatu permasalahan/sengketa terhadap tanah. Karena inti permasalahan dalam penerapan pasal ini adalah jika Penggugat benar-benar pemilik hak atas tanah yang sebenarnya dan Tergugat benar-benar memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik. Sehingga diterapkan atau tidaknya Pasal 32 ayat (2) PP 24 Tahun 1997 ini pada penyelesaian sengketa tanah ada pada kewenangan hakim yang mengadili perkaranya. Hakimlah yang menimbang berat ringannya bobot kepentingan para pihak yang bersengketa.”Dengan demikian Pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari Pendaftaran Tanah tidak benar maka diadakan perubahan dan pembetulan atas keputusan Pengadilan tersebut.[[15]](#footnote-15)

Keberadaan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 dapat diterapkan dengan pemikiran bahwa jika Sertipikat dimiliki dalam jangka waktu sebelum lima tahun maka sertipikat merupakan alat bukti yang kuat sesuai dengan Pasal 19 UUPA (pendaftaran tanah dengan sistem negatif) tetapi jika sertipikat tanah telah dimiliki dalam jangka waktu selama lebih dari lima tahun, diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 maka sertipikat dapat menjadi alat bukti yang sempurna (pendaftaran tanah dengan sistem positif).

**PENUTUP**

Dengan diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah untuk membuktikan haknya. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Ini berarti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya di berikan kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk mencegah adanya sengketa gugatan hukum yang terjadi di kemudian hari akibat dari adanya pihak yang merasa dirugikan akibat terbitnya suatu sertifikat tanah. Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dianggap dapat mengatasi sistem publikasi negatif yang bertendensi positif yang dianut oleh UUPA, yang mana menurut Pasal 19 UUPA yang kemudian dipertegas dengan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat, sehingga kekuatan pembuktiannya menjadi sempurna jika sertipikat tanah diperoleh dengan itikad baik, tanah dikuasai secara nyata, dan tidak ada yang mengajukan keberatan serta gugatan sejak sertipikat diterbitkan bahkan setelah 5 (lima) tahun.

# DAFTAR PUSTAKA

**Buku**

Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik*, Cetakan I, Mandar Maju, (Jakarta: 1997).

Santoso Urip, 2012, Hukum Agraris : *Kajian Komprehensif*, Cetakan I, Kencana, Jakarta Hartanto Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, , (Yogyakarta: Laksbang Mediatma , 2017), h. 17

Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h.80

Hartanto Andy, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cet I, (Yogyakarta: Laksbang Mediatma, 2009)

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan 2008). Hlm. 223

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet,2, (Jakarta, kencana, 2010), Hlm 261.

Willy Laluyan, et.al., 1982, *Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia*, (Jakarta: Departemen Penerangan R, 1982), hal. 18

Eliyana, Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya, Arkola, 2003), hlm. 187

Sumarja, FX. *Hukum Pendaftaran Tanah*. (Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, 2010). H.46

# Jurnal

Gusti Agung Dwi Satya Permana. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, Jurnal Hukum.

Martana Putu Ade Harriestha. *Perlindungan Hukum Bagi Pemegegang Sertifikat Hak Atas Milik Tanah Dalam Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997*, Jurnal Hukum

Annisa, Rosita, dan Fatma U. Najicha, *“Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda”*, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2020), Jurnal Discretie 1.1. hlm. 75.

Dwi Satya Permana, I., dan Sandi Sudarsana, I. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Bidang Tanah*, (Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, 2014).

Hutagalung, Arie S.. *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran T*anah. (Jurnal Hukum, 2000).

1. Gusti Agung Dwi Satya Permana. KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH, Jurnal Hukum [↑](#footnote-ref-1)
2. Martana Putu Ade Harriestha. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM KETENTUAN PASAL 32 AYAT (2) PP No. 24 TAHUN 1997, Jurnal Hukum [↑](#footnote-ref-2)
3. Rusmadi Murad, 1997, Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya dalam Praktik, Cetakan I, Mandar Maju, Jakarta, h. 46 [↑](#footnote-ref-3)
4. Santoso Urip, 2012, Hukum Agraris : Kajian Komprehensif, Cetakan I, Kencana, Jakarta,h. 319 [↑](#footnote-ref-4)
5. Hartanto Andy, 2009, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cet I, Laksbang Mediatma, Yogyakarta, h. 17 [↑](#footnote-ref-5)
6. Adrian Sutedi, 2009, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, h.80 [↑](#footnote-ref-6)
7. Hartanto Andy, 2009, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat, Cet I,Laksbang Mediatma, Yogyakarta [↑](#footnote-ref-7)
8. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Djambatan, Jakarta: 2008. Hlm. 223 [↑](#footnote-ref-8)
9. Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, cet,2, Jakarta, kencana, 2010, Hlm 261 [↑](#footnote-ref-9)
10. Willy Laluyan, et.al., 1982, Pertanahan Dalam Era Pembangunan Indonesia, Departemen Penerangan RI, Jakarta, hal. 18 [↑](#footnote-ref-10)
11. Annisa, Rosita, dan Fatma U. Najicha, “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda”, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret, 2020), Jurnal Discretie 1.1. hlm. 75 [↑](#footnote-ref-11)
12. Eliyana, Irawan Soerojo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 187 [↑](#footnote-ref-12)
13. Sumarja, FX. (2010). Hukum Pendaftaran Tanah. Bandar Lampung: Penerbit Universitas Lampung, h. 46 [↑](#footnote-ref-13)
14. Dwi Satya Permana, I., & Sandi Sudarsana, I. (2014). KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN BIDANG TANAH. Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum. [↑](#footnote-ref-14)
15. Hutagalung, Arie S. (2000). Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah. Jurnal Hukum [↑](#footnote-ref-15)