

# KEKUATAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH DIKATIKAN DENGAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PENDAFTARAN TANAH

<sup>1</sup>Amir Husaeri, <sup>2</sup>Umar Husaeni

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

E-mail : <sup>1</sup>amirhusaeri@gmail.com, <sup>2</sup>umarpratama041@gmail.com

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum dari sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa sertipikat memiliki kekuatan hukum kuat, artinya sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut dengan sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pertama, kekuatan sertipikat hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum dari sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan yang bersifat kuat, dengan syarat sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak dan mempunyai alat bukti untuk membuktikannya. Kedua, upaya yang harus dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan yang dilakukan oleh pemerintah-dalam hal ini kementerian negara agrarian dan tata ruang, yaitu menerbitkan sertipikat hak atas tanah yang didasari oleh tiga asas yaitu (1) asas kepastian hukum, (2) asas kecermatan, dan (3) asas aman, demi terjaminnya kekuatan hukum dan kepastian hukum dari sertipikat yang diterbitkan. Kata Kunci : Sertipikat tanah, alat bukti, kepastian hukum

## ABSTRACT

*This research aims to find out and analyze the legal power of sertipikat as evidence of land rights ownership. The results of this study show that the certificate has strong legal power, meaning that the certificate is a sign of the rights that apply as long as the physical data and juridical data are in accordance with the data in the measuring letter and the land rights book concerned. First, the power of land rights is a guarantee of legal certainty from the certificate. as a strong proof of ownership, provided that it is not proven otherwise by others who feel entitled and have evidence to prove it. Second, efforts must be made to ensure legal certainty in the field of land made by the government - in this case the ministry of agrarian and spatial affairs, namely issuing a certificate of land rights based on three principles, namely (1) the*

*principle of legal certainty, (2) the principle of accuracy, and (3) the principle of safety, for the guarantee of the power of law and legal certainty of the certificate issued.*

**Keyword : Land, evidence, legal certainty**

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang Masalah

Hak tiap manusia telah jelas tertuang dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, seperti yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Sebagaimana tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menguraikan bahwa pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas yang dimiliki dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Mengenai kekuatan berlakunya sertipikat sangat penting setidaknya disebabkan karena pertama<sup>1</sup>, sertipikat memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi orang yang Namanya tercantum dalam sertipikat. Penertibatan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilik sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun. Kedua<sup>2</sup>, pemberian sertipikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan tanah. Ketiga<sup>3</sup>, dengan kepemilikan sertipikat pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertipikat mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat mempunyai nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.

Didalam Hukum Acara Perdata, penyebutan alat bukti tertulis (surat) adalah yang pertama dengan demikian surat merupakan alat bukti utama, karena surat atau kejadian yang telah terjadi atau sebuah perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh seseorang nantinya. Dalam hal ini sertipikat hak atas tanah termasuk dalam klarifikasi akta otentik, sebab sertipikat merupakan akta yang dibuat dengan bentuk sebagaimana ditentukan undang-undang oleh dan dihadapan seorang pegawai umum (Hakim, Notaris, Jurus Sita, Pegawai Catatan Sipil, dan lain-lain) yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuat dan merupakan bukti

---

<sup>1</sup> Irwan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta : Arloka, 2003, hlm. 50

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm.2.

<sup>3</sup> Bachasan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Bandung : Remaja Larya, 1988, hlm. 57-58

yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta seluruh orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tersebut didalamnya.

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. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota, kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum.

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 5 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah. Terbukti di lingkungan peradilan telah banyak mengeluarkan keputusan dalam sengketa tanah Girik melawan tanah Sertifikat kemudian memenangkan tanah Girik.

Dalam prakteknya di lapangan menunjukkan banyaknya alat bukti selain Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (Incracht Van

Gewijsde) untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah meskipun telah lebih dari 5 (lima tahun).

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.

Tujuan dilaksanakannya Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum,<sup>1</sup> walaupun dalam realitasnya pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah belum merasa aman akan kepastian haknya, bahkan sikap keragu-raguan seringkali muncul dengan banyaknya gugatan yang menuntut pembatalan Sertifikat melalui lembaga Peradilan.

Seperti contoh dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 01/Pdt.G/2011/PN yakni antara Sertifikat melawan Girik dalam putusanya Mahkamah Agung memenangkan Girik sebagai alat bukti Hak Atas Tanah yang sahserta putusan Mahkamah Agung Nomor 41/PK/Pdt/2008 antara Sertifikat melawan Kwitansi jual-beli tanah dalam putusannya Mahkamah Agung juga memenangkan Kwitansi jual-beli sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

### **Rumusan Masalah**

Tulisan ini hadir dengan latar belakang senbagaimana penjelasan di atas, dengan fokus pembahasan. pada:

- (1) kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah dikaitkan dengan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah?
- (2) upaya hukum yang dilakukan guna menjamin Kepastian Hukum di bidang Pertanahan?

### **METODE PENELITIAN**

Dalam suatu penelitian metode merupakan salah satu faktor untuk permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan dicapai. Sebagai suatu karya ilmiah, penelitian ini mempunyai tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis metodologis, dan konsisten

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta : Djambatan, 2002, 398

dalam penelitian hukum suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Metode Pendekatan. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu suatu penelitian yang didasarkan pada suatu ketentuan hukum atau peraturan yang berlaku dengan fenomena atau kenyataan yang terjadi dilapangan serta dalam prakteknya sesuai dengan yang terjadi sebenarnya.

## PEMBAHASAN

### **Kekuatan Hukum Setipikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah**

#### **Pendaftaran Tanah**

Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah Pendaftaran Tanah Pendaftaran berasal dari kata cadastre (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan suatu bidang tanah. Selanjutnya Pendaftaran juga berasal dari bahasa latin capitastum yang berarti suatu register atau capita atau unit diperbuat untuk pajak tanah Romawi (capotatio terrens).

Demikian pula cadaster merupakan alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga sebagai continuous recording (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>1</sup> Sedangkan menurut Rawton Simpson bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu upaya yang tangguh dalam administrasi kenegaraan, sehingga dapat juga dikatakan sebagai bagian dari mekanisme pemerintahan.<sup>2</sup> Selanjutnya pendaftaran tanah menurut Douglas J. Willem merupakan pekerjaan yang kontinu dan konsisten atas hak-hak seseorang sehingga memberikan informasi dan data administrasi atas bagian-bagian yang didaftarkan. Menurut Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah yang meliputi, pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya sebagai bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang

---

<sup>1</sup> A.P.Parlindungan,Pendaftaran Tanah di Indonesia (berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, (PP 37 Tahun 1998), Bandung : Mandar Maju, 1999, 18.

<sup>2</sup> Parlindungan, 19.

membebaninya.<sup>1</sup> Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendafrtan tanah yaitu:

- a. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah
- b. Oleh pemerintah bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
- e. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses dimana terdapat aspek formal dan materil dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang memberikan kepastian hukum, kepastian hak dan kepastian pemilik sertifikat hak atas tanah.

### **Sistem Pendaftaran Tanah**

Didalam sistem pendaftaran tanah terdapat dua macam yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran hak (*registration of titles, title dalam arti hak*). Sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan, apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta. Dalam akta tersebut dengan sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan. Perbuatan hukumnya, hak penerimanya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam akta tersebut dengan

---

<sup>1</sup> Harsono, Hukum Agraria Indonesia, 71.

sendirinya dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, hak apa yang dibebankan. Baik dalam sistem pendaftaran akta maupun sistem pendaftaran hak, akta merupakan sumber data yuridis. Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam system pendaftaran akta, PPT bersikap pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Sedangkan dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya bukan aktanya yang didaftar. Akta hanya merupakan sumber datanya untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi, kemudian disediakan suatu daftar isian, yang biasa disebut “register” atau di Indonesia disebut buku tanah sehingga jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dicatatkan pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku Tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga pejabatnya dapat dikatakan bersikap aktif. Dalam sitem ini buku-buku tanah disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah yang merupakan salinan register, yang di Indonesia Sertifikat hak atas tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu sampul dokumen.

### **Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 19 UUPA kemudian dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 (PP 10/1961) yang mulai berlaku pada tanggal 23 Maret 1961, dan setelah diberlakukan selama 36 tahun, selanjutnya digantikan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997(PP 24/1997) sebagai revisi dari PP 10/1961, yang diundangkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku efektif sejak 8 Oktober 1997. Sebagai peraturan pelaksana dari PP 24/1997 maka telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 (PMNA/Ka.BPN No. 3/1997) tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah itu harus meliputi dua hal, yakni:

- a. Pengukuran dan pemetaan-pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- b. Pendaftaran hak serta peralihannya dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka pelaksanaannya, tugas pendaftaran tanah dilakukan dengan berbagai kegiatan diantaranya adalah pelaksanaan pembukuan, pendaftaran dan pemindaahaan/peralihan hak atas tanah. Kepastian hukum obyek mengandung pengertian bahwa bidang tanah yang terdaftar bersifat unik, baik letak, luas maupun batas-batasnya. Keunikan tersebut juga menjamin dapat dilaksanakan pengembalian batas apabila di kemudian hari tanda-tanda batas tanah tersebut hilang. Kepastian hukum subyek bermakna bahwa hak yang terdaftar dalam daftar umum dijamin kebenarannya sebagai pemegang hak yang sah dan sebenarnya yang pemiliknya didasarkan atas itikad baik.

### **Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5-nya yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 Ayat (1)-nya ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Badan Pertanahan Nasional pada mulanya diatur dengan Keputusan Presiden No.26 Tahun 1998, kemudian ditambahkan dengan Presiden No. 154 Tahun 1999, diubah dengan Keputusan Presiden No. 95 Tahun 2000, dan terakhir diubah dengan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi.<sup>1</sup>

### **Terjadinya Hak Milik**

Menurut Pasal 22 hak milik terjadi karena, menurut Hukum Adat, karena Penetapan Pemerintah, karena Undang-Undang. Dengan terjadinya hak milik itu, timbulah hubungan hukum antara subjek dengan bidang tanah tertentu yang isi, sifat dan ciri-cirinya sebagai yang diuraikan di atas, tanah yang sebelum itu berstatus tanah negara atau tanah hak lain (tanah hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai). Baru dengan terjadinya hak milik itu tanah yang bersangkutan bersetatus tanah hak milik. Cara memperoleh hak milik demikian disebut *originair*. Hak milik bisa juga diperoleh secara *derivatin*. Menurut cara ini suatu subjek

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta : Kencana, 2012, 259-98.

memperoleh tanah dari subjek lain yang semua sudah berstatus tanah hak milik, misalnya karena jual-beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat atau warisan. Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa hukum itu, hak milik yang sudah ada beralih dari subjek yang satu kepada yang lain.<sup>1</sup>

Terjadinya Hak Milik Menurut Hukum Adat Menurut Pasal 22 hal ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan negara. Demikian penjelasan pasal tersebut. Terjadinya hak atas tanah menurut Hukum Adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, dan sebagainya. Menyerahkan pengaturan pembukaan tanah para Kepala Adat mengakibatkan pemborosan, sebagai yang sering terjadi di beberapa daerah transmigrasi di luar Jawa.

Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah Hak milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena Penetapan Pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a, Sebagaimana telah disinggung di atas, tanah yang diberikan dengan Hak Milik itu semula berstatus tanah negara. Hak milik itu pun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai. Hak milik ini pun merupakan pemberian hak baru. Dalam kedua hal itu hak miliknya diperoleh secara originair. Hingga kini Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan di atas belum ada.<sup>2</sup>

### **Sertipikat Tanah**

Dalam UUPA tidak pernah disebut sertifikat tanah, namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c ada disebutkan (surat tanda bukti hak). Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah. Dan penulis pun di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertifikat. Sebagaimana kalimat ini tersebut dalam sampul map yang berlogo burung Garuda yang dijahit menjadi satu dengan surat ukur atau gambar situasi tanah tersebut. Sertifikat Tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut

---

<sup>1</sup> Eddy Ruchiyat, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru, Bandung : Alumni, 2006, 46.

<sup>2</sup> Ruchiyat, 47.

menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Sementara sertipikat dikenal dengan, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah dan gambar situasi, yang diberi sampul dan dijilid menjadi satu yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Di atas sudah disebut sertifikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu telah kelihatan berfungsinya, bahwa sertifikat itu berguna sebagai (alat bukti). Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh Negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasi tersebut. Bukti atau sertifikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera dalam tulisan di dalam sertifikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertifikat tadi adalah merupakan pegangan yang kuat dalam hal pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertifikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang ada dalam sertifikat.

## **PENUTUP**

Dalam Pasal 19 Ayat (1) dan Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu selama keterangan yang terdapat pada sertipikat tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum maupun dalam berperkara dipengadilan. Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Sertipikat memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya. Disisi lain juga sertipikat mempunyai kepastian hukum yang bersifat formil yaitu kepastian hukum dari sertipikat yang berisi ketentuan tertulis yang tertera dalam Undang-Undang atau peraturan lainnya adalah bersifat mutlak artinya tidak bisa diganggu gugat.

Upaya yang harus dilakukan untuk mejamin kepastian hukum dalam bidang pertanahan dilakukan Pemerintah dalam hal ini Kementerian Negara Agraria dan Tata Ruang dalam menerbitkan sertifikat hak atas tanah harus berdasarkan asas kepastian hukum, asas kecermatan, dan asas aman untuk terjaminnya kekuatan hukum dan kepastian hukum dari

sertifikat yang diterbitkan. Dan juga melalui masyarakat berdasarkan asas keterbukaan Diharuskan kepada masyarakat pun yang mempunyai tanah harus memelihara baik data yuridis berupa jika ada peralihan hak, pembebanan hak ataupun yang lainnya harus segera di daftarkan ke Pemerintah (kementerian negara agraria dan tata ruang) dan jika menyangkut data fisiknya maka diharuskan mengetahui dimana lokasi tanah yang dipunyai, mengetahui batas-batas tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Djambatan, 2002).
- Ruchiyat, Eddy. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Baru*. (Bandung: Alumni, 2006).
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*. (Jakarta: Kencana, 2012).
- Parlindungan, A. P. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*. (Bandung: Mandar Maju, 1999).
- Supriyadi. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).