

KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT DALAM PEMBUKTIAN SENGKETA AGRARIA TERKAIT DENGAN KEPEMILIKAN ATAS TANAH

Arhis Setiawa, Ari Wibowo

¹Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

²Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

ABSTRAK

Sehubungan terkait dengan maraknya sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia, pada hakekatnya tanah merupakan sumber kegiatan baik dalam sektor ekonomi, maupun dalam kegiatan produksi, dalam menentukan kepilikan tanah sengketa diperlukan alat bukti sebagai jaminan didalam memberikan kepastian hukum berupa sertifikat kepemilikan tanah. Metode penelitian ini menggunakan Metode Penelitian normatif dan kepustakaan. Hasil pembahasan yang menjadi acuan dalam kekuatan hukum mengikat sertifikat kepemilikan tanah yang berusia diatas lima tahun adalah berdasarkan pasal 32 pp nomor 24 1997 tentang pendaftaran tanah menegaskan pemegang serifikat kepemilikan atas tanah tidak dapat diganggu gugat apabila sertifikat tersebut sudah berumur lebih dari lima tahun dan pihak yang memiliki sertifikat tersebut mendapat jaminan perlindungan hukum selama objek lahan tersebut didapat dengan maksud yang baik dan dapat disimpulkan bahwa adanya jaminan hukum untuk pemilik dokumen penting kepemilikan atas tanah.

Kata Kunci : Kepastian Hukum Kekuatan Sertifikat dalam Pembuktian Sengketa Agraria

ABSTRACT

In connection with the rampant land disputes that occur in Indonesia, in essence land is a source of activity both in the economic sector, as well as in production activities, in determining the ownership of disputed land, evidence is needed as a guarantee in providing legal certainty in the form of land ownership certificates. This research method uses normative research methods and literature. The results of the discussion that become a reference in the binding legal force on land ownership certificates that are over five years old are based on Article 32 PP No. 24 1997 concerning land registration which confirms that the holder of the certificate of ownership of land cannot be contested if the certificate is more than five years old and the

party having the certificate is guaranteed legal protection as long as the land object is obtained with good intentions and it can be concluded that there is legal guarantee for the owner of important land ownership documents

Keyword : *Legal Certainty Strength of Certificate in Agrarian Dispute Proof*

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Tuhan telah menciptakan alam seisinya dengan lengkap, bahkan seluruh kebutuhan manusia guna untuk bertahan hidup dari sandang, papan dan pangan sudah disiapkan. Salah satu kebutuhan manusia yang sangat penting adalah papan yang berupa rumah atau tanah. Untuk tanah sendiri merupakan hal paling penting dan sumber kehidupan bukan hanya manusia, hewan dan tumbuh-tumbuhan. Mengingat begitu pentingnya tanah untuk kelangsungan kehidupan maka pemerintah perlu mengatur terkait agraria. Oleh karena itu pemerintah secara tegas mengatur hukum agraria dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang saat ini berlaku di Indonesia yang merupakan pelaksanaan pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan bahwa.

“bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasi oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”⁵⁰.

Selain itu dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 pasal 1 ayat (2) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga menjelaskan bahwa :

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”.

Kehidupan manusia erat hubungannya dengan tanah bukanya hanya untuk berlansungnya kehidupan, bahkan meninggal pun manusia membutuhkan tanah untuk menguburkan mayatnya. Dengan demikian tanah merupakan kebutuhan yang sangat vital bagi manusia.

Manusia sebagai pemilik tanah seringkali timbul fenomena sosial berupa konflik tanah yang terjadi antara manusia yang satu dengan manusia yang lain bahkan mengakibatkan perebutan kepemilikan tanah yang berlangsung sangat berkepanjangan. Maka dengan timbulnya konflik

⁵⁰ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika, hal.112.

maka hukum memegang peranan penting dalam menyelesaikan konflik tersebut.⁵¹

Sebelum memasuki tahun 1960 masyarakat menggunakan suatu alat sebagai jaminan dalam menanggulangi permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah alat bukti tersebut dinamakan girik, leter c dan pipil. Akhir-akhir ini, permasalahan tanah terus mencuat. Kondisi ini menimbulkan keresahan tersendiri. Sebab, beberapa persoalan pertanahan justru menimbulkan gejolak bahkan sampai menimbulkan kontak fisik antara pihak-pihak yang bertikai. Semakin tingginya nilai ekonomis tanah maka setiap individu maupun kelompok berusaha semaksimal mungkin untuk mempertegas dengan melakukan pengajuan terkait permohonan pensertifikatan tanah-tanahnya. Dengan adanya proses pensertifikatan ini sering menimbulkan suatu akibat hukum yang berupa gugatan-gugatan atas kepemilikan tanah.

Karena pihak-pihak tersebut saling mengklaim sebagai individu yang mempunyai kekuasaan atas objek sengketa tersebut. Maka dari itu penulis akan melihat bagaimana kepastian hukum pemegang sertifikat kepemilikan yang berusia diatas 5 tahun bila ditinjau dari segi hukum acara perdata.⁵²

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimakah kepastian hukum sertifikat tanah yang telah mengalami perubahan dari girik, leter c dan pipil ?
2. Bagaimakah kepastian hukum bagi pemegang sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa agraria?

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini untuk menganalisa, menelaah dan mengelaborasi kepastian hukum sertifikat tanah yang telah mengalami perubahan dari girik, leter c dan pipil dan menganalisa, menelaah dan mengelaborasi kepastian hukum bagi pemegang sertifikat kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa agraria

⁵¹ Numaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hal,1

⁵² Made Putri Shinta Dewi Hanaya, "AKIBATHUKUM WANPRESTASI DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN TUKAR MENUKAR", Kertha Semaya, Vol. 7, No. 2, 2019, hlm. 3

Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian hukum normatif (*normative law research*) merupakan jenis penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dibangun adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundangan, putusan pengadilan, perjanjian, serta doktrin (ajaran). Objek kajian dalam penelitian hukum normatif tentang kaidah atau aturan hukum sebagai suatu bangunan sistem yang terkait dengan suatu peristiwa hukum dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa telah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum.⁵³

Studi kasus normatif yang digunakan dalam jenis penelitian hukum normatif (*normative law research*) berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji undang-undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang sehingga dapat dikatakan penelitian hukum normatif memiliki fokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁵⁴

PEMBAHASAN

1. Pendaftaran Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia merupakan kewajiban pemerintah dan pemegang hak sesuai dengan Pasal 19, 23, 32, dan 38 UUPA. Pendaftaran tanah merupakan syarat untuk mencapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah.⁵⁵

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* yang berarti rekaman, menunjukkan tentang luas, nilai kepemilikan atau lain-lain atas hak terhadap suatu bidang tanah⁵⁶. Selain itu, pendaftaran berasal dari bahasa latin "*Capilastrum*" yang berarti suatu register atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi. Dalam artian yang tegas, *Cadaster* adalah *Record* yaitu rekaman daripada lahan-lahan nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan hukum lainnya.

⁵³ Mukti Fajardan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 36.

⁵⁴ Abdulkodir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bankti, 2014), hlm. 52.

⁵⁵ Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematik lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4.1 (2018): 89.

⁵⁶ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indoneisa*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal. 11.

Menurut pengertian yuridis, tanah merupakan permukaan bumi, sedangkan yang dimaksud hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dengan dua ukuran panjang dan lebar⁵⁷. Tanah yang dimaksudkan disini adalah hanya mengatur tentang haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan pasal 4 ayat (1) UUPA, dimana hak atas permukaan bumi/hak-hak atas tanah terdiri dari beberapa macam, yaitu dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau lebih dan badan-badan hukum. Pendaftaran tanah di Indonesia terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali kemudian pemeliharaan data pendaftaran tanah. pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui 2 (dua) jenis pendaftaran yaitu pendaftaran tanah sistematis dan pendaftaran tanah sporadik⁵⁸.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah sistematis dilakukan secara serentak dengan prakarsa Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional untuk mendaftarkan bidang tanah yang belum bersertifikat berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN sedangkan pendaftaran tanah sporadik dilakukan atas prakarsa pemilik bidang tanah yang belum terdaftar⁵⁹

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai suatu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan⁶⁰.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.

Kegiatan awal pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan pemegang hak yang bersangkutan, diantaranya:

- a. Permohonan pengukuran.

⁵⁷Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2013, hal. 9-10.

⁵⁸Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, No. 2, November, 2011, hal. 289.

⁵⁹ *Ibid*, hal 290.

⁶⁰Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hal. 24.

- b. Permohonan pendaftaran hak baru.
- c. Permohonan pendaftaran hak lama.
- d. Permohonan pendaftaran peralihan hak dan lain-lain.

Permohonan pengukuran bidang tanah diajukan untuk keperluan:

- a. Persiapan permohonan hak baru.
- b. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.
- c. Pengembalian batas.
- d. Pemetaan batas dalam rangka konsolidasi tanah.
- e. Inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. Lain-lain keperluan dengan persetujuan pemegang hak.

3. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan dan pendaftaran ini merupakan inisiatif pemerintah⁶¹.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah yang dilaksanakan atas prakarsa dari Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan atas suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditunjuk oleh Menteri.

Pendaftaran tanah secara sistematis, inisiatif datang dari kantor pertanahan setempat. Mereka yang mengunjungi lokasi, mendatangi para pemilik tanah dengan didampingi oleh aparat kelurahan yang tergabung dalam Panitia Ajudikasi. Biaya pendaftaran tanah seperti ini dibebankan oleh APBN dan dana pinjaman dari Bank Dunia dan biasa disebut dengan “proyek ajudikasi”.

⁶¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 474

Prosedur pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

1. Menurut pasal 13 ayat (2), Adanya suatu rencana kerja. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria (Kepala Badan Pertanahan Nasional).
2. Menurut pasal 8, Pembentukan Panitia Ajudikasi. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat yang ditunjuk.
3. Peraturan peta dasar pendaftaran Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Untuk pembuatan peta pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional.
4. Penetapan badan bidang-bidang tanah Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penetapan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya.
5. Pembuatan peta dasar pendaftaran Bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
6. Pembuatan daftar tanah Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau membutuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
7. Pembuatan surat ukur Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya⁶².
8. Pengumpulan dan penelitian data yuridis Menurut pasal 26 ayat (2), Untuk keperluan pendaftaran hak, atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis. Keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
9. Pengumpulan hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 30 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang

⁶²K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 60.

berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta ditempat lain yang dianggap perlu.

10. Pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis Setelah jangka waktu pengumuman berakhir (lewat 30 hari), data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh panitia adjudikasi pendaftaran tanah secara sistematis disahkan dengan berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekurangan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan.

11. Pembukuan Hak

Hak atas tanah daftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya. Bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak-hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis.

12. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah. Sertifikat diterbitkan oleh kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, ditanda-tangani oleh ketua panitia adjudikasi atas nama kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya⁶³.

Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut; Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat⁶⁴.

Kegiatan Penyelenggaraan pendaftaran tanah pelaksanaannya diatur dalam PP No. 10 tahun 1961 dan telah berlangsung selama 35 tahun (hingga 1997) kemudian diganti dengan PP No. 24 tahun 1997. Proses pendaftaran tanah sistematis ini mulanya diatur melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMA/KBPN) No. 1 tahun 1995, yang dicabut dengan

⁶³Bachsani Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya CV, Bandung, 1984, hal. 57.

⁶⁴Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria.

PMA/KBPN No. 3 tahun 1997 tentang Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

4. Sertifikat Hak Atas Tanah

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak atas kepemilikan suatu bidang tanah yang dibukukan. Sertifikat berisi salinan dari Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid menjadi satu disampul yang bentuknya ditetapkan dengan Undang – Undang. Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, “*Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan*”. Fungsi sertifikat ini sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya dianggap benar sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

5. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) sub c Undang – Undang Pokok Agraria. Fungsi sertipikat adalah sebagai alat pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Pengertian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara di pengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

6. Kekuatan Hukum Hak Atas Tanah

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai yang kuat sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Kekuatan berlakunya sertipikat hak memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat sehingga penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertipikat

melindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun, mencegah dari sengketa, dan mempunyai nilai ekonomi dimana tanah yang bersertipikat mempunyai nilai yang tinggi apabila dijadikan utang dengan hak tanggungan. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, bidang tanah, serta bangunan yang ada di atasnya) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak pihak lain serta beban-beban lain yang berada di atasnya) merupakan tanda bukti yang kuat. Bagi pemegang hak atas tanah, memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih yaitu akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis lainnya, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya pemegang hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertipikat harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti lain.⁶⁵

Berdasarkan ketentuan tersebut Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi “bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dapat menjadi bukti di pengadilan apabila terjadi sengketa pertanahan”. Sengketa pertanahan dapat terjadi apabila dalam penyajian data yuridis dan data fisik tidak dilakukan dengan benar. Secara umum kekuatan pembuktian alat bukti tertulis, terutama akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian formil: membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
- b. Kekuatan pembuktian materiil: membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
- c. Kekuatan mengikat: membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.⁶⁶

Untuk mengetahui kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah, maka dapat dilihat dari sifat pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum adalah untuk menghindari terjadinya penerbitan sertipikat tanah bukan kepada orang yang berhak. Sehubungan dengan sifat pendaftaran tanah

⁶⁵ Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakaera, hlm 23.

⁶⁶ Dedy Pramono, “KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM MENURUT HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA”, *Jurnal Lex Jurmalica*, vol. 12, no. 3, 2015, hlm, 253.

tersebut, maka UUPA dalam pelaksanaan pendaftaran tanah menganut sistem negatif, yaitu segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan keadaan sebaliknya di muka pengadilan. Undang-undang pokok agraria menegaskan sistem negatif ini bertendensi positif sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa surat-surat tanda bukti hak yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam sistem negatif adalah berarti tidak mutlak, sehingga sertifikat tanah masih mungkin dibatalkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidaksahan sertifikat tanah tersebut. Dengan demikian sertifikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegang hak atas tanah, oleh karena masih dimungkinkan ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegang hak atas tanah tersebut.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam Pasal 32 PP Nomor 24 tahun 1997, yaitu :

1. Sertipikat 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 yang bersangkutan.
2. Dalam atas hal suatu bidang tanah 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 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara kumulatif, yaitu :

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik
- c. Tanah dikuasai secara nyata.
- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya 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 penerbitan sertifikat.⁶⁷

⁶⁷ Sahnun, 2016, Hukum Agraria Indonesia, Malang : Setara Press, hlm 122.

Kontruksi hukum sertipikat hak atas tanah dan kekuatan pembuktiannya dapat dicermati dalam beberapa ketentuan perundangan. Didalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, disebutkan:

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

Dari pasal tersebut memberikan gambaran bahwa prinsip negara akan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar. Bahwa jaminan bukti adanya tanah yang sudah terdaftar dengan memberikan “surat tanda bukti hak” yang berlaku sebagai alat pembuktian yang “kuat”. Sebagai catatan bahwa ketentuan tersebut belum menyebutkan kata “sertipikat” sebagai surat tanda bukti hak. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 24 tahun 1997. Pasal 13 ayat (3) dan (4) PP Nomor 24 tahun 1997, disebutkan:

1. Salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria, disebut sertipikat dan diberikan kepada yang berhak;
2. Sertipikat tersebut pada ayat (3) pasal ini adalah surat tanda bukti hak yang dimaksud dalam pasal 19 undang-undang pokok agraria.

Bahwa dalam konsepsi hukumnya sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang diterbitkan oleh lembaga hukum yang berwenang (badan atau pejabat tata usaha negara), yang berisi data yuridis dan data fisik yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dengan tujuan guna memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas sebidang tanah yang dimiliki atau dipunyai oleh seseorang maupun badan hukum. Dengan adanya sertipikat hak maka diharapkan secara yuridis dapat memberikan jaminan kepastian hukum dan hak oleh negara bagi pemegang hak atas tanahnya. Jaminan negara ini diberikan kepada pemilik atau pemegang sertipikat dapat diberikan karena tanahnya sudah terdaftar dalam sistem database administrasi pertanahan negara.

Dalam administrasi pertanahan dapat diketahui siapa yang menjadi pemegang haknya (pemilik bidang tanah), subyek pemegang hak atas tanahnya, obyek haknya, letak, batas dan luasnya serta perbuatan-perbuatan hukum yang dikaitkan dengan tanahnya dan beban-beban yang ada diatas obyeknya, memberikan nilai tambah ekonomi, dengan adanya sertipikat hak atas tanah

pemilikinya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain, serta mencegah sengketa kepemilikan tanah.

KESIMPULAN

Sertipikat merupakan alat bukti yang kuat dan otentik. Kekuatan sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai yang kuat sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997. Sertipikat hak atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah yang berisi data fisik merupakan tanda bukti yang kuat. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah, maka dapat dilihat dari sifat pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia yaitu bertujuan untuk menjamin kepastian hukum. Kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah diterbitkan untuk kepentingan kegiatan pendaftaran tanah yang dikuasai dengan hak-hak yang dimiliki dan pendaftaran tanah dilakukan untuk menerbitkan sebuah sertipikat yang mana menjamin suatu kepastian hukum, perlindungan hukum serta menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terselenggaranya tertib administrasi. Penetapan pembatalan atas suatu sertipikat hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang yaitu Putusan PTUN.

SARAN

1. Perlunya penanganan serius dan penambahan lahan oleh pemerintah dalam mengatasi masalah pembangunan pemukiman dalam kehidupan sosial di masyarakat khususnya dalam bidang pertanian karena tanah sangat berpengaruh pada kualitas hidup masyarakat dan perekonomian masyarakat.
2. Dalam hal pembuatan sertifikat tanah hendaknya kita mematuhi aturan-aturan hukum yang berlaku dalam PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan UUPA Nomor 5 tahun 1960 berisi jaminan hukum yang memberikan perlindungan terhadap data-data yang berkaitan dengan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Abdulkodir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bankti, 2014), hlm. 52.
Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 112.
AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal. 11
Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya CV, Bandung, 1984, hal. 57.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007, hal. 474

Florianus SP Sangsung, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hal. 24.

K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 60.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), hlm. 36.

Nurnaningsih Amriani, 2011, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hal,1

Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang : Setara Press, hlm 122.

Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Kencana, Jakarta, 2013, hal. 9-10.

Jurnal :

Dedy Pramono, "KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA YANG DIBUAT OLEH NOTARIS SELAKU PEJABAT UMUM MENURUT HUKUM ACARA PERDATA DI INDONESIA", *Jurnal Lex Jurnalica*, vol. 12, no. 3, 2015, hlm, 253.

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, November, 2011, hal. 289.

Made Putri Shinta Dewi Hanaya, "AKIBAT HUKUM WANPRESTASI DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN TUKAR MENUKAR", *Kertha Semaya*, Vol. 7, No. 2, 2019, hlm. 3

Mujiburohman, Dian Aries. "Potensi permasalahan pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL)." *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan* 4.1 (2018): 89.

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah