

Sertifikat Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum

Nurmaya Safitri¹, Yogabakti Adipradana Setiawan²

*Faculty of Law, Lambung Mangkurat University
Jalan Brigjen H.Hasan Basry, Banjarmasin 70123, Indonesia
+E-mail : mayasafitri94@gmail.com Telp/Fax: +62-511 4321658*

*Faculty of Law, Lambung Mangkurat University
Jalan Brigjen H.Hasan Basry, Banjarmasin 70123, Indonesia
+E-mail : d21_yoga@yahoo.com Telp/Fax: +62-511 4321658*

Submitted : 01/10/2019 Reviewed: 17/10/2019 Accepted: 23/10/2019

Abstract: *Land is placed as an important part of human life. As the population grows, the need for land continues to increase. Everyone, including business people, needs to fulfill various needs, such as a place to live, a place of business, and others. The facts show that there is an imbalance between the land supply and the need for land. The amount of land is limited, while the human need for land is increasing. This condition is one of the causes of land problems in the form of land ownership disputes. This study aims to find the legal certainty of organizing land registration. The research method used is a normative research method, which is a legal writing method that aims to obtain library legal materials by collecting and analyzing legal materials related to the problem. As for the results of this study, the first land registration in Indonesia has a dual function which is to provide convenience for those who will register their land based on the simple principle and the principle of affordable and provide information convenience for those who want to know about land registration. And secondly, each person or certain legal entity who has land rights does not abandon his land, but must have a social function, so that legal certainty regarding ownership of land rights is needed.*

Keywords: *Land Registration; Legal Certainty; Ownership Of Land*

Abstrak: *Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Setiap orang, termasuk pelaku usaha membutuhkan yang untuk memenuhi berbagai kebutuhan, seperti tempat tinggal, tempat usaha, dan lain-lain. Kenyataan menunjukkan bahwa tidak seimbang antara persediaan tanah*

dengan kebutuhan akan tanah. Persediaan tanah jumlahnya terbatas, sementara kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Kondisi ini menjadi salah satu penyebab timbulnya masalah pertanahan yang berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menemukan kepastian hukum dari suatu penyelenggaraan pendaftaran tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif, yaitu suatu metode penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh bahan hukum pustaka dengan cara mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum terkait dengan permasalahan. Adapun hasil penelitian ini, pertama pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan kemudahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah. Dan kedua setiap orang atau badan hukum tertentu yang memiliki hak atas tanah tidak menelantarkan tanahnya, melainkan harus berfungsi sosial, sehingga diperlukan adanya kepastian hukum tentang kepemilikan hak atas tanah.

Kata Kunci: Pendaftaran Tanah; Kepastian Hukum; Kepemilikan Hak atas Tanah

PENDAHULUAN

Masalah agraria pada umumnya, dan masalah tanah pada khususnya sejak tahun 1960 hingga sekarang diatur dengan Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, seperti Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan lain-lain. Undang-Undang Pendaftaran Tanah (UUPA) tersebut merupakan implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA merupakan perintah yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus sebagai dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ini adalah pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* yaitu suatu pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum.¹ Sedangkan Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) UUPA ditujukan kepada pemilik tanah untuk mendaftarkan tanahnya, dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.² Pendaftaran tanah tersebut berakhir dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kemudian ditentukan bahwa mengenai pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut S. Chandra, bahwa tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, atas dasar hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut UUPA yang individualistik

1 Sudargo Gautama. 1993. *Tafsir Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm.45.

2 A. Ridwan Halim. 1988. *Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab*. Jakarta : Ghalia Indonesia, hlm.107.

komunalistik religius, selain bertujuan melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya.³

Berdasarkan amanat dari Pasal 19 ayat (1) UUPA, diterbitkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penggantian Peraturan Pemerintah ini dilatarbelakangi oleh suatu keadaan yaitu masih banyaknya bidang tanah yang tidak terdaftar. Hal itu disebutkan dalam konsideran Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dari sekitar ± 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, hanya ± 16,3 juta bidang tanah yang sudah didaftar, dan kondisi ini terjadi pada saat berlakunya Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961. Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa salah satu tujuan dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Tujuan itu dicapai melalui penerbitan sertifikat tanah sebagai hasil akhir dari proses penyelenggaraan pendaftaran tanah. Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Adanya ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 menunjuk kepada salah satu sistem pendaftaran tanah. Dalam hal ini, sistem pendaftaran tanah apakah yang diterapkan di negara Indonesia ?, kemudian dari ketentuan tersebut mencerminkan adanya tujuan yang ingin dicapai, yaitu kepastian hukum ataukah keadilan dalam rangka pendaftaran tanah.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana dijelaskan diatas, penulis tertarik mengupas beberapa permasalahan yang dijadikan objek penelitian adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan sertifikat hak atas tanah dalam perspektif UUPA ?
2. Bagaimana kepastian hukum sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti kepemilikan tanah ?

Tinjauan Pustaka

Pendaftaran Tanah Menurut UUPA

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Seiring dengan berkembangnya jumlah penduduk, kebutuhan akan tanah terus meningkat. Setiap orang, termasuk pelaku usaha membutuhkannya untuk memenuhi berbagai kebutuhan, seperti tempat tinggal, tempat usaha, dan lain-lain. Kenyataan menunjukkan bahwa tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah. Persediaan tanah jumlahnya terbatas, sementara kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Kondisi ini menjadi salah satu penyebab timbulnya masalah pertanahan yang berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di undangkan pada tanggal 24 September 1960, yang dikenal dengan UUPA, merupakan pelaksanaan Pasal 3 ayat (3) UUD 1945. Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, misalnya Hak *Eigendo*, Hak *Erpacht*, Hak *Opstal*, dilakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada

3 S. Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Grasindo, hlm.1.

pemegangnya diberikan tanda bukti dengan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Balik Nama.⁴

Pendaftaran Tanah ini dikenal dengan *Recht Kadaster*. Adapun bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat, misalnya tanah yasan, tanah gogolan tidak dilakukan Pendaftaran Tanah tujuannya bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, akan tetapi tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah.⁵ Ketentuan Pendaftaran Tanah

di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19, yang dilaksanakan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997.

Salah satu aspek hukum dari UUPA yang mempunyai peranan penting bagi terciptanya kepastian hukum adalah mengenai pendaftaran tanah. Mengenai hal ini ditentukan dalam Pasal 19 UUPA 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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Mengenai kedudukan sertifikat tanah, ditentukan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti 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.
- (2) Dalam hal atas 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 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Ditinjau dari ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat tanah berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai hak milik atas tanah. Sedangkan ditinjau dari ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sertifikat tanah pada prinsipnya berkedudukan sebagai alat pembuktian

4 Adrian Sutedi. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Grafika, hlm.112.

5 *Ibid*

yang kuat, dan dapat berubahnya menjadi alat pembuktian yang mutlak berdasarkan persyaratan tertentu, yaitu tanah diperoleh dengan itikad baik, dikuasai secara nyata selama 5 (lima) tahun, dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan dalam batas waktu tersebut.

METODE

Berdasarkan permasalahan yang akan diteliti, maka metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif, yaitu suatu metode penulisan hukum yang bertujuan untuk memperoleh bahan hukum pustaka dengan cara mengumpulkan dan menganalisis bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas. Penelitian ini menganalisa data sekunder dan dilakukan dengan cara mempelajari peraturan perundang-undangan terkait dengan permasalahan. Penelitian ini akan lebih mengacu kepada norma-norma dan asas hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, serta kebiasaan umum yang berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah apakah yang diterapkan di negara Indonesia.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Perspektif UUPA

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh siapa saja yang memiliki hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengertian otentik dari pendaftaran tanah dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, 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 bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, bahwa pada prinsipnya pendaftaran tanah meliputi kegiatan-kegiatan yaitu : pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun serta pemberian surat tanda bukti haknya. Untuk mempermudah setiap warga negara Indonesia melakukan pendaftaran atas tanah, pemerintah menetapkan asas-asas pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, bahwa “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka”.

Dari penjelasan tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memiliki fungsi ganda yakni memberikan kemudahan bagi mereka yang akan mendaftarkan tanahnya berdasarkan asas sederhana dan asas terjangkau serta memberikan kemudahan informasi bagi mereka yang ingin mengetahui mengenai pendaftaran tanah.⁶ Berdasarkan data pendaftaran tanah, akan diketahui siapa pemilik ataupun pemegang hak atas tanah. Selain itu, dapat pula diketahui legalitas dari kepemilikan tanah tersebut sehingga apabila akan dilakukan suatu transaksi peralihan atas suatu tanah, transaksi itu akan menjadi lebih aman, sebab segala

6 Jimmy Joses Sembiring. 2010. *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta : Visimedia, hlm.23-24.

informasi yang diperlukan dapat diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut.⁷

Ketentuan untuk mendaftarkan tanah tentunya memiliki tujuan tertentu. Mengenai tujuan pendaftaran tanah ditentukan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. 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.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 menentukan 2 (dua) sistem pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran tanah secara sistematis, dan sistem pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997). Kemudian pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997).

Menurut Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan oleh pemerintah terhadap semua obyek pendaftaran tanah, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran terhadap satu jenis obyek pendaftaran tanah atau beberapa obyek pendaftaran tanah. Selain itu, pendaftaran tanah secara sistematis hanya dapat dilakukan oleh pemerintah terhadap tanah yang belum didaftarkan dalam suatu wilayah, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan oleh perorangan maupun massal terhadap tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar.

Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti otentik dalam bentuk tertulis. Bukti otentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah. Menurut Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat tanah adalah salinan buku tanah dan surat ukur, setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dan diserahkan kepada yang berhak. Sedangkan menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 bahwa "Sertifikat adalah surat tanda bukti sebagaimana dimaksud 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".

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa sertifikat hak atas tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kemudian menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24

⁷ *Ibid*, hlm.24.

Tahun 1997 bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut bahwa suatu bidang tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya atas nama seseorang atau badan hukum secara sah dan tidak ada gugatan selama jangka waktu 5 (lima) tahun, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat lagi.

Boedi Harsono menyatakan bahwa sistem publikasi yang digunakan UUPA dan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Demikian pula dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997.⁸

A. P. Parlindungan menyatakan bahwa Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tetap mempertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA yaitu pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, dan sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁹

Selanjutnya Abdurrahman menyatakan bahwa di negara Indonesia sistem pendaftaran tanah sudah bergeser dari sistem negatif menjadi sistem positif.¹⁰ Berlakunya sistem negatif yang cenderung ke sistem positif dalam pendaftaran tanah dirasakan kurang memberikan kepastian hukum, karena pejabat pendaftaran tanah tidak berfungsi untuk meneliti kebenaran materiil dari pemilikan haknya sehingga sertifikat hak atas tanah bukanlah merupakan tanda bukti yang mutlak. Tetapi apabila sistem ini dirubah menjadi sistem positif, diperhitungkan akan memperlambat proses penyelesaiannya.¹¹

Berdasarkan pendapat tersebut di atas bahwa pada prinsipnya UUPA menganut sistem pendaftaran tanah bersifat negatif yang mengandung unsur positif, dan hal ini dapat diketahui dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997. Menurut sistem pendaftaran tanah yang bersifat negatif, bahwa sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah, dan hal ini harus diterima sebagai keterangan yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Sedangkan menurut sistem pendaftaran tanah yang bersifat positif, bahwa sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna, sehingga tidak dapat digugat lagi.

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menentukan bahwa sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dan hal ini mencerminkan sistem pendaftaran tanah yang bersifat

8 Boedi Harsono. 1997. *Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Isi dan Pelaksanaannya)*. Jakarta : Djambatan, hlm.82.

9 A. P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah PP No.38 Tahun 1998)*. Bandung : CV. Mandar Maju, hlm.5-6.

10 Abdurrahman. 1997. *Peraturan Baru Tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Makalah. Jakarta : Pusat Penelitian Universitas Khatolik Indonesia Atmajaya, hlm

11 Abdurrahman. 1978. *Tentang dan Sekitar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni, hlm.99.

negatif. Dengan kedudukan tersebut, maka sertifikat yang telah diterbitkan dapat digugat di pengadilan oleh pihak yang merasa berhak atas sebidang tanah. Apabila gugatannya mengandung kebenaran berdasarkan alat-alat bukti yang sah, maka sertifikat yang telah diterbitkan atas nama seseorang atau badan hukum harus dicabut oleh Kantor Pertanahan. Sebaliknya apabila gugatan tidak terbukti, maka sertifikat tanah berkedudukan sebagai alat bukti yang sempurna.

Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut selaras dengan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 yang mencerminkan sistem pendaftaran tanah bersifat negatif. Sedangkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut mencerminkan sistem pendaftaran tanah bersifat positif, karena sertifikat tanah dapat berfungsi sebagai alat pembuktian yang sempurna atau mutlak dengan persyaratan tertentu.\

Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Yang Kuat

Sebidang tanah telah diterbitkan sertifikatnya atas nama orang atau badan hukum tertentu. Tanah tersebut oleh orang atau badan hukum yang bersangkutan diperoleh dengan itikad baik (*te goeder trouw*) melalui salah satu cara memperoleh hak milik, seperti jual beli dan lain-lain. Kemudian tanah tersebut dikuasai (*bezit*) oleh seseorang atau badan hukum tertentu (*bezitter*) sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun. Selama jangka waktu 5 (lima) tahun tidak ada pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan atas terbitnya sertifikat, maka sertifikat tersebut tidak dapat digugat lagi.

Adanya Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai upaya untuk mengatasi kelemahan dari sistem pendaftaran tanah negatif dan hal ini diakui oleh penjelasan pasal tersebut. Oleh karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai instansi yang bertanggung jawab menerbitkan sertifikat tanah tidak memberikan jaminan kepastian hukum tentang nama yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemegang hak atas tanah, dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa berhak atas sebidang tanah. Untuk mengatasi kelemahan dari sistem pendaftaran tanah negatif dilakukan melalui lembaga *verjaring*, namun bukan "*acquisitive verjaring*" yang dikenal dalam hukum perdata barat, karena lembaga ini tidak dikenal dalam hukum adat yang menjadi dasar hukum tanah di Indonesia.¹²

Yang dimaksud dengan *rechtswerking* adalah lampaunya waktu yang menyebabkan orang kehilangan haknya untuk menuntut kembali tanah kepunyaannya jika selama waktu tanah yang bersangkutan tidak diurus dan digunakan.¹³ Namun lembaga *verjaring* dalam hukum adat tidak menentukan batas waktu tertentu, melainkan didasarkan pada situasi dan kondisi, dan berbeda dengan hukum perdata barat yang menentukan batas waktu tertentu seperti ditentukan dalam Pasal 1967 KUHPperdata. Menurut Gustav Radbruch bahwa nilai-nilai dasar dari hukum, antara lain adalah keadilan dan kepastian hukum. Dalam kaitannya dengan kedudukan sertifikat tanah menurut UUPA jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, maka nilai dasar hukum

12 Boedi Harsono. *Meningkatkan Jaminan Kepastian Hukum Di Bidang Pertanahan Memasuki Pembangunan Jangka Panjang Tahap Kedua (Suatu Kenyataan dan Harapan)*. Pidato pada Dies Natalis Universitas Trisakti XXVII. 30 Nopember 1992, hlm.14.

13 *Ibid*

apakah yang diutamakan, yaitu keadilan atau kepastian hukum.

Ditinjau dari Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, maka nilai dasar keadilan yang lebih diutamakan daripada kepastian hukum. Oleh karena menurut ketentuan tersebut bahwa sertifikat tanah berkedudukan sebagai alat pembuktian yang kuat, dan sebagai konsekuensinya, pihak yang merasa berhak atas sebidang tanah dapat menggugat sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Kemudian ditinjau dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, maka nilai dasar kepastian hukum daripada keadilan, karena menurut ketentuan tersebut bahwa sertifikat tanah dapat berkedudukan sebagai alat pembuktian yang mutlak dalam batas waktu 5 (lima) tahun dengan persyaratan, tanahnya diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata selama batas waktu tersebut.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.¹⁴

Menurut Gustav Radbruch terdapat dua macam pengertian kepastian hukum yaitu kepastian hukum oleh hukum dan kepastian hukum dalam atau dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian hukum dalam masyarakat adalah hukum yang berguna. Kepastian hukum oleh karena hukum memberi tugas hukum yang lain, yaitu keadilan hukum serta hukum harus tetap berguna. Sedangkan kepastian hukum dalam hukum tercapai apabila hukum tersebut sebanyak-banyaknya dalam undang-undang. Dalam undang-undang tersebut terdapat ketentuan-ketentuan yang bertentangan (undang-undang berdasarkan suatu sistem yang logis dan praktis). Undang-undang dibuat berdasarkan *rechstwekelijkheid* (keadaan hukum yang sungguh) dan dalam undang-undang tersebut tidak terdapat istilah-istilah yang dapat difatsirkan secara berlain-lainan.¹⁵

Pandangan Gustav Radbruch secara umum diartikan bahwa kepastian hukum tidak selalu harus diberi prioritas pemenuhannya pada tiap sistem hukum positif, seolah-olah kepastian hukum itu harus ada lebih dulu, baru kemudian keadilan dan kemanfaatan. Gustav Radbruch kemudian meralat teorinya bahwa ketiga tujuan hukum sederajat¹⁶

PENUTUP

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa: Pertama, Menurut hukum pertanahan di Indonesia bahwa sertifikat pada prinsipnya berkedudukan sebagai

14 Sudikno Mertokusumo . 2009. *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 21.

15 Esmi Warassih. 1991. *Implementasi Kebijakan Pemerintah melalui Peraturan Perundang-Undangan dalam Perspektif Sosiologis*, Surabaya: Disertasi Program Pascasarjana Universitas Airlangga, hlm. 85.

16 Nur Agus Susanto. 2014. "Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012". *Jurnal Yudisial*, 7(3).